



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :

LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

N. Gen. Rep. **269/24**

Giudice Dr. **Marco MANCINI**

Custode Giudiziario Dott. **Davide DE AGOSTINI**

ELABORATO PERITALE



TECNICO INCARICATO

ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F688O

con studio in Montorfano (CO) -

Via Crotto Urago , 12 -

Tel . 031-606888 - 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.eu

Giudice Dr. Marco MANCINI

Perito ing. Marco Molteni



■ **Data della valutazione**

giovedì 08/05/2025

■ **Data del rapporto**

giovedì 08/05/2025

Perizia di stima

LOTTO-1

■ **Numero della pratica**

CTU 269-24

■ **Richiedente valutazione**

Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL

■ **Valutatore**

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888



■ **Oggetto**

Oggetto della perizia è un immobile classificato come - ANTICO CASTELLO DI MENAGGIO - Secolo XVI - : collocato nel centro abitato , in posizione dominante , in parte in integrato con altri edifici .

■ **Valore**

1.473.975,31 € Diconsi Euro
unomilionequattrocentosettantatremilanovecentosettantacinquevirgolatrentauno



VALUTATORE IMMOBILIARE

Ing. Marco Molteni





COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - ANTICO CASTELLO DI MENAGGIO - Secolo XVI -

1		Castello
Classificazione	Castello	
Comune	MENAGGIO	
Indirizzo	Via Castellino da castello,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 4 Part. 47 Sub. 6 Fg. 4 Part. 16 Sub. 32 Fg. 4 Part. 16 Sub. 31 Fg. 4 Part. 259 Fg. 4 Part. 260 Fg. 4 Part. 290 Sub. 4 Fg. 4 Part. 280 Sub. 3 Fg. 4 Part. 280 Sub. 1 Fg. 4 Part. 279 Sub. 702 Fg. 4 Part. 277 Sub. 704 Fg. 4 Part. 280 Sub. 702 Fg. 4 Part. 280 Sub. 4 Fg. 4 Part. 280 Sub. 5 Fg. 9 Part. 2309 Fg. 9 Part. 2314 Fg. 9 Part. 118 Fg. 9 Part. 289 Fg. 9 Part. 282	
Superficie (m ²)	0,00	
Valore unitario (€/m ²)	0,00	
Valore di mercato (€)	1.473.975,31	





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Castello, sito in Via Castellino da Castello - MENAGGIO (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Castello" è determinato il Valore Attuale Netto alla data di stima del 08/05/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Catasto Fabbricati

- Fg. 4 Part. 47 Sub. 6 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, 12.00 m², Rendita 59,50 €
- Fg. 4 Part. 16 Sub. 32 Categoria: F 1 -Area urbana, 178.00 -, Rendita 0,00 €
- Fg. 4 Part. 16 Sub. 31 Categoria: F 1 -Area urbana, 85.00 -, Rendita 0,00 €
- Fg. 4 Part. 259 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, 6.50 vani, Rendita 453,19 €
- Fg. 4 Part. 260 Categoria: C 6 -Stalle, scuderie e simili, 109.00 m², Rendita 546,05 €
- Fg. 4 Part. 290 Sub. 4 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 10.00 vani, Rendita 800,51 €
- Fg. 4 Part. 280 Sub. 3 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 5.00 vani, Rendita 400,25 €
- Fg. 4 Part. 280 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, 16.00 vani, Rendita 2.396,36 €
- Fg. 4 Part. 279 Sub. 702 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 3.00 vani, Rendita 240,15 €
- Fg. 4 Part. 277 Sub. 704 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, 8.00 vani, Rendita 1.198,18 €
- Fg. 4 Part. 280 Sub. 702 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, 26.00 m², Rendita 128,91 €
- Fg. 4 Part. 280 Sub. 4 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 2.00 vani, Rendita 160,10 €
- Fg. 4 Part. 280 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, 1.00 vani, Rendita 80,05 €

Catasto Terreni

- Fg. 9 Part. 2309 Qualità: Prato, 0 ha 01 a 90 ca , RD 0,54 €, RA 0,59 €
- Fg. 9 Part. 2314 Qualità: Prato, 0 ha 01 a 60 ca , RD 0,45 €, RA 0,50 €
- Fg. 9 Part. 118 Qualità: Seminativo , 0 ha 25 a 95 ca , RD 6,70 €, RA 6,70 €
- Fg. 9 Part. 289 Qualità: Prato, 0 ha 07 a 40 ca , RD 2,10 €, RA 2,29 €
- Fg. 9 Part. 282 Qualità: Prato, 0 ha 03 a 70 ca , RD 1,43 €, RA 1,53 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

SI è deciso di utilizzare il Valore Attuale Netto nella valutazione di un immobile dismesso (Castello).

In conformità ai principi metodologici previsti dagli EVS 2025 iV Parte II, Capitolo i§Valuation Methodology", Sezione 7.5 iV Discounted Cash Flow (DCF) (pagine 109-115), si è ritenuto appropriato applicare il metodo finanziario del Valore Attuale Netto (VAN) per la stima del castello attualmente dismesso.

Tale scelta è stata giustificata dalla natura dell'operazione prevista: un intervento di recupero edilizio finalizzato alla realizzazione ipotetica di appartamenti destinati alla vendita, con un piano economico già delineato.

La valutazione è stata strutturata come segue:

-Prospettiva futura dell'immobile: il bene, attualmente privo di utilizzo economico, acquisisce valore solamente in funzione della sua riconversione, pertanto non è applicabile il solo concetto di "valore di mercato" nello stato di fatto, ma è necessario ricorrere a una valutazione prospettica basata su assunzioni operative concrete.

-Simulazione dei ricavi: il valore atteso derivante dalla vendita degli appartamenti è stato stimato mediante il metodo comparativo diretto (MCA), conforme alla Sezione 6 degli EVS 2025 (pagina 102), utilizzando dati di mercato aggiornati alla data della valutazione per immobili simili in termini di localizzazione, superficie e destinazione d'uso (tale valutazione tramite MCA è allegata alla seguente perizia).





-Stima dei costi e della tempistica: l'intervento edilizio è stato parametrizzato su un progetto, che fornisce una base credibile per i flussi di cassa negativi (investimenti iniziali, costi di costruzione, oneri accessori) e per la previsione temporale delle vendite stimata approssimativamente in 4 anni.

-Determinazione del VAN: il Valore Attuale Netto è stato calcolato attualizzando i flussi di cassa futuri (positivi e negativi ovvero costi e ricavi) mediante un tasso di sconto coerente con i criteri prudenti richiesti per valutazioni orientate all'investitore (cfr. EVS 2025, Parte II, i±7.5.2 e i±6 iV Investment Value e Residual Method).

L'uso del VAN risulta quindi tecnicamente fondato e metodologicamente coerente nei casi in cui il valore dell'immobile dipenda integralmente dalla sua trasformazione futura e dalla redditività prevista del progetto di sviluppo, in assenza di un mercato attuale comparabile per lo stato di fatto.

Nota metodologica: Ai sensi del principio EVS 2 iV i§Valuation Bases Other than Market Values", tale approccio, pur conducendo a un valore potenzialmente diverso dal "Market Value", è giustificato in contesti di cambio d'uso previsto, purché supportato da dati oggettivi e assunzioni ragionevoli, e sempre nel rispetto dei principi di trasparenza, verificabilità e prudenza (EVS 2025, Parte I, pag. 47-56).

2. Calcolo del saggio di sconto

La determinazione del saggio di sconto (o tasso di attualizzazione) è un elemento cruciale nella valutazione DCF (Discounted Cash Flow) e deve riflettere:

- Il rischio specifico dell'operazione immobiliare;
- Le caratteristiche del mercato locale;
- La natura dell'investitore ipotetico;
- Il costo-opportunità del capitale investito in iniziative simili.

Ai sensi degli EVS 2025 iV i±7.5.5 (Discount rate considerations, pag. 112), il saggio di sconto può essere determinato attraverso:

A. Approccio "Build-up" (costruzione del tasso)

Costituito dalla somma dei seguenti elementi:

- Premio per rischio di mercato immobiliare: legato alla volatilità storica del settore residenziale nella zona oggetto di intervento.
- Premio per rischio specifico del progetto: complessità edilizia, vincoli urbanistici, incertezza delle vendite, durata del cantiere.
- Margine operativo o premio imprenditoriale atteso: rendimento minimo atteso dall'investitore per finanziare un'operazione di sviluppo.

Esempio numerico semplificato:

Componente Valore stimato 1,0%
Premio rischio immobiliare 1,0%
Premio rischio progetto 1,0%
Rendimento atteso 3,5%
Saggio di sconto totale 5,5%

B. Approccio empirico comparativo

Alternativamente, il tasso può essere ricavato da:

- Benchmark di mercato per operazioni simili (fonti: rapporti di settore, fondi immobiliari, osservatori);
- Analisi ex post su progetti simili (IRR effettivi rilevati);
- Intervalli suggeriti da fonti terze (es. EVIP, IVS o rapporti REAG, Nomisma, CBRE, ecc.), sempre con giudizio professionale e documentazione adeguata.

3. Considerazioni conclusive:

L'utilizzo del metodo DCF con calcolo del VAN è pienamente conforme agli EVS 2025 in presenza di:

- assenza di valore attuale nello stato di fatto (immobile dismesso),
- progettualità definita e dati attendibili su costi/ricavi futuri,
- esigenza di stimare un valore di investimento realistico.
- La trasparenza nella scelta e nella motivazione del saggio di sconto è essenziale per la verificabilità e ripetibilità della stima, come previsto dall'EVS 4 iV The Valuation Process, pag. 67-76.





Fonti EVS 2025 di riferimento:

- Parte II iV Valuation Methodology, i±7 i§The Income Approachi", pagg. 105iV115.
- EVS 2 iV Valuation Bases Other than Market Value, pag. 47-56.
- EVS 4 iV The Valuation Process, pag. 67-76.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.





- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Incarico come CTU il 16 . 11 . 24 per la Stima dei Beni immobili Pignorati come individuati nell' Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita , autorizzandolo ad accedere ad ogni documento concernente gli Immobili Pignorati , ivi compresi i documenti relativi in possesso del Comune di Menaggio - CO - dell'Ufficio del Registro - della Conservatoria dei registri Immobiliari - dell'Ufficio del Territorio , ed a estrarne copia , non trovando nel caso di specie , i limiti di cui alla legge 31 . 12 . 96 - n. 675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personalio " .

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO CF: MLTMRC52B26F6880
Richiedente valutazione	Creditore Procedente LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL
Esecutato (convenuto)	Esecutata





CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ Valore Attuale Netto

Il valore attuale netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto.

Un flusso di cassa (cash flow) è una successione di costi e ricavi (poste negative e poste positive) generati da un immobile, da un investimento, da un progetto etc. in un arco di tempo.

Il saggio di sconto per la determinazione del Valore di Mercato è il saggio di rendimento interno (TIR o IRR) di un investimento alternativo e appartenente allo stesso segmento di mercato.

Il saggio di rendimento interno (TIR o IRR) è il saggio per il quale il valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa è nullo tale saggio è detto anche saggio di capitalizzazione critico in quanto ogni operazione di attualizzazione a saggi superiori al saggio critico rendono il valore attuale netto negativo.

Nelle operazioni immobiliari il saggio di sconto viene utilizzato per determinare il valore attuale dei costi e dei ricavi (cash flow) previsti nell'arco dell'operazione stessa.

In conformità agli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate best practices del mercato la remunerazione dei capitali investiti è rappresentata dal saggio di sconto.

Vengono in questo modo superati i limiti concettuali del criterio volto a considerare l'utile dell'imprenditore/investitore come una voce autonoma ed indipendente del flusso di cassa, è infatti evidente che la remunerazione dell'investimento è direttamente correlata al risultato economico complessivo dell'operazione, mentre non è logico nè condivisibile immaginare che l'imprenditore abbia diritto ad ottenere un utile predeterminato a prescindere dal risultato complessivo, con l'evidente paradosso che, porterebbe l'imprenditore a "guadagnare" anche in caso di operazione immobiliare in perdita.

L'approccio valutativo al flusso di cassa scontato consente di apprezzare correttamente la variabile temporale dell'operazione, in particolare per le poste dei ricavi tipicamente successive ai costi e maggiormente incerte sia nella quantità sia nell'allocazione temporale.

Per queste finalità nei flussi di cassa, i costi sono rappresentati dal prezzo di mercato, dai costi di trasformazione dell'Immobile, dalle spese di esercizio, mentre i ricavi sono formati dai redditi e dal prezzo di rivendita.

Valore Attuale Netto	[VAN]
Procedimento	Descrizione
VAN	Valore Attuale Netto Valore Attuale Netto





LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
	01	ANTICO CASTELLO DI MENAGGIO - Secolo XVI - ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Castello	





SCHEDA IMMOBILE LOTTO 01-Castello

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	23/06/2025
Codice	Subject		
Classificazione	Castello		
Denominazione	CASTELLO DI MENAGGIO		
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	0,00 m ²		



Ubicazione

Via Castellino da Castello,
22017 MENAGGIO - (CO)
Zona OMI: B4/Centrale/CENTRALE

Descrizione principale

Trattasi di un Castello risalente all'epoca del XVI secolo collocato nel centro abitato , in posizione dominante ed in parte integrato con altri edifici .

Composto da più Edifici , attualmente non abitato ; lo stato attuale , necessita di interventi di ristrutturazione interna sia dal punto di vista strutturale che impiantistica , finalizzati alla realizzazione di appartamenti di natura Residenziale , con possibili prospettive future anche una trasformazione di una struttura Alberghiera .

Provenienza e titolarità

quota di 1/1 del diritto di proprietà

foglio n. 4 - particella n. 47 sub. 6 - categoria: C/2 - classe: U - consistenza: 12 mq - superficie catastale: mq. 22 - rendita catastale Euro 59,50

foglio n. 4 - particella n. 259 - categoria: A/4 - classe: 2 - consistenza: vani 6,5 - superficie catastale: mq. 173 - rendita catastale Euro 453,19

foglio n. 4 - particella n. 260 - categoria: C/6- classe: 1 - consistenza: 109 mq - superficie catastale: mq. 176 - rendita catastale Euro 546,05

foglio n. 4 - particella n. 279 sub. 701 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 7,5 - superficie catastale: mq. 195 - rendita catastale Euro 600,38

foglio n. 4 - particella n. 279 sub. 702 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 3 - superficie catastale: mq. 58 - rendita catastale Euro 240,15

foglio n. 4 - particelle graffate n. 279 sub. 703 - n. 277 sub. 704 - n. 280 sub. 701 - categoria: A/2 - classe: 1 - consistenza: vani 8 - superficie catastale: mq. 221 - rendita catastale Euro 1.198,18

foglio n. 4 - particella n. 280 sub. 1 - categoria: A/2 - classe: 1 - consistenza: vani 16 - superficie catastale: mq. 718 - rendita catastale Euro 2.396,36

foglio n. 4 - particella n. 280 sub. 3 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 5 - superficie catastale: mq. 124 - rendita catastale Euro 400,25

foglio n. 4 - particella n. 280 sub. 4 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 2 - superficie catastale: mq. 65 - rendita catastale Euro 160,10

foglio n. 4 - particella n. 280 sub. 5 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 1 - superficie catastale: mq. 37 - rendita catastale Euro 80,05

foglio n. 4 - particella n. 280 sub. 702 - categoria: C/2 - classe: U - consistenza: 26 mq - superficie catastale: mq. 40 - rendita catastale Euro 128,91

foglio n. 4 - particella n. 290 sub. 4 - categoria: A/3 - classe: 1 - consistenza: vani 10 - superficie catastale: mq. 351 - rendita catastale Euro 800,51

foglio n. 4 - particella n. 1631 - categoria: F/1 - mq. 85





foglio n. 4 - particella n. 1632 - categoria: F/1 - mq. 178

Catasto Terreni - sez. Menaggio
quota di 1/1 del diritto di proprietà

foglio n. 9 - particella n. 118 ex 118/a - qualità: seminativo - classe 2 - superficie: Ha 0.25.95 - reddito dominicale. Euro 6,70 - reddito agrario: Euro 6,70

foglio n. 9 - particella n. 282 - qualità: prato - classe 1 - superficie: Ha 0.03.70 - reddito dominicale. Euro 1,43 - reddito agrario: Euro 1,53

foglio n. 9 - particella n. 289 ex 289/d - qualità: prato - classe 2 - superficie: Ha 0.07.40 - reddito dominicale. Euro 2,10 - reddito agrario: Euro 2,29

foglio n. 9 - particella n. 2309 - qualità: prato - classe 2 - superficie: Ha 0.01.90 - reddito dominicale. Euro 0,54 - reddito agrario: Euro 0,59

foglio n. 9 - particella n. 2314 - qualità: prato - classe 2 - superficie: Ha 0.01.60 - reddito dominicale. Euro 0,45 - reddito agrario: Euro 0,50

Avvertenze catastali:

Le unità censite con le particelle n. 279 sub. 701, n. 279 sub. 702, n. 280 sub. 702 e con le particelle graffate n. 279 sub. 703 - n. 277 sub. 704 - n. 280 sub. 701 sono derivate dalle variazioni delle unità censite con le particelle n. 279 sub. 1, n. 279 sub. 2, n. 280 sub. 2.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 290 sub. 4 è derivata dalla variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 290 sub. 1, n. 290 sub. 2, n. 290 sub. 3.

Le unità censite al Catasto Fabbricati con le particelle n. 1631 e n. 1632 corrispondono alle aree censite al Catasto Terreni come enti urbani con le particelle n. 1631 di are 0.85 e n. 1632 di are 1.78 derivate dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 263 ente urbano di are 5.80.

L'area censita con la particella n. 2309 di are 1.90 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 274 di are 4.10.

L'area censita con la particella n. 2314 di are 1.60 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 278 di are 3.40.

Ditta catastale: segnalo che la ditta catastale delle particelle n. 118, n. 282 e n. 289 non è correttamente allineata; le predette particelle risultano ancora intestate a [REDACTED] nata a Milano il 6.11.1922 ed a [REDACTED] nato a Menaggio il 27.03.1913.

Attuale proprietaria:

[REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952

Provenienza:

Atto di donazione accettata in data 26.06.1981 n. 53453/23567 di rep. a rogito dott. Martino Granzella, notaio in Gravedona registrato a Menaggio il 6.07.1981 al n. 856, trascritto a Como in data 8.07.1981 ai nn. 8883/7034; successione a [REDACTED] deceduto il 7.03.1992, denuncia registrata a Menaggio il 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092;

atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510;

atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 5.08.2015 n. 20703/12225 di rep. a rogito dott.ssa [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 7.08.2015 ai nn. 19799/12885.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE nn. 26291/4283 del 1°.10.2019 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro





101.644,16 a favore di Renoldi Filippo, nato a Saronno il 30.09.1965; avvertenza: l'ipoteca colpisce il diritto di proprietà - quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Menaggio sez. Menaggio col foglio n. 4 - particelle n. 280 sub. 1, n. 280 sub. 3, n. 280 sub. 4, n. 290 sub. 4 e con le particelle graffate n. 277 sub. 704 - n. 279 sub. 703 - n. 280 sub. 701.

ISCRIZIONE nn. 8961/1492 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 75.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche il diritto di proprietà - quota di 1/1 - dei beni oggetto del presente lotto 1.

ISCRIZIONE nn. 8962/1493 dell'11.05.2020 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta per Euro 1.425.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a. con sede in Sondrio; avvertenza: l'ipoteca colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche il diritto di proprietà - quota di 1/1 - dei beni oggetto del presente lotto 1.

TRASCRIZIONE nn. 27926/20803 del 27.09.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 19.08.2024 cron. n. 4167, trascritto a favore di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L., con sede in Conegliano. avvertenza: il pignoramento colpisce numerosi beni immobili tra i quali anche il diritto di proprietà - quota di 1/1 - dei beni oggetto del presente lotto 1.

Altre formalità PREGIUDIZIEVOLI non cancellabili:

TRASCRIZIONE nn. 13225/9083 del 17.05.2019 = domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica trascritta a favore di [REDACTED] Von [REDACTED] [REDACTED] nato il 01.05.1969 con la quale la parte attrice ha chiesto al Tribunale di Como il trasferimento del diritto di proprietà dei beni oggetto del lotto 1. Avvertenza: la domanda è opponibile alla procedura in quanto trascritta in data anteriore alla data di iscrizione di ipoteca da parte del Creditore Procedente.

Servitù di passo e transito pedonale trascritta in data 10.08.2015 ai nn. 19831/12908 a carico della proprietà censita con le particelle n. 259 e n. 260.

Servitù di passo e transito pedonale trascritta in data 10.08.2015 ai nn. 19832/12909 a carico della proprietà censita con le particelle n. 1631 e n. 2314.

Segnalo che dall'atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510, risulta che i beni costituenti l'antico castello allora censiti con le particelle n. 279 sub. 1 e 2 e n. 280 sub. 1, 2, 3, 4, 5 sono sottoposti a vincolo ai sensi della legge n. 1089/39 ora D.L. 42 del 22.01.2004 parte II titolo I, articolo 10 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con diritto di prelazione da parte dello Stato.

Breve storia ventennale:

Sin dal ventennio la proprietà dell'unità immobiliare censita con la particella n. 290 sub. 4 (derivata dalla variazione delle unità censite con le particelle n. 290 sub. 1, n. 290 sub. 2, n. 290 sub. 3) appartiene a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza dell'atto di donazione accettata in data 26.06.1981 n. 53453/23567 di rep. a rogito dott. Martino Granzella, notaio in Gravedona registrato a Menaggio il 6.07.1981 al n. 856, trascritto a Como in data 8.07.1981 ai nn. 8883/7034.

Al ventennio la proprietà degli altri beni del lotto 1 apparteneva per 1/2 a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952, proprietaria in forza di successione legittima al padre [REDACTED] nato il 27.03.1913 e deceduto il 7.03.1992, denuncia di successione registrata Menaggio 7.09.1992 al n. 356 vol. 92, trascritta Como in data 6.04.1996 ai nn. 5746/4254, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 28.12.2007 ai nn. 46116/28092; la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà degli altri beni del lotto n. 1 al ventennio apparteneva a [REDACTED] nata il 15.03.1945, proprietaria in forza di successione a [REDACTED] deceduta in data 05.10.2000, denuncia di successione registrata a Menaggio in data in data 3.04.2001 al n. 162 vol. 2001, non trascritta; risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.07.2013 ai nn. 16226/11537 ed in data 10.08.2015 ai nn. 19829/12906. Con atto di compravendita in data 14.11.2006 n. 271999/21241 di rep. a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 23.11.2006 ai nn. 42440/26510- [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà a lei spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Menaggio sezione Menaggio con il foglio 4 particelle n. 47 sub. 6, n. 259, n. 260, n. 279 sub. 1, n. 279 sub. 2, n. 280 sub. 2, n. 280 sub. 1, n. 280 sub. 3, n. 280 sub. 4, n. 280 sub. 5 ed al Catasto Terreni di Menaggio - sezione Menaggio con le particelle n. 118 di are 25.95, n. 282 di are 3.70, n. 289 di are 7.40, n. 274 di are 4.10, n. 278 di are 3.40.

Avvertenza: dalla consultazione del citato atto risulta che i beni costituenti l'antico castello allora censiti con le particelle n. 279 sub. 1 e 2 e n. 280 sub. 1, 2, 3, 4, 5 sono sottoposti a vincolo ai sensi della legge n. 1089/39 ora D.L. 42 del





22.01.2004 parte II titolo I articolo 10 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con diritto di prelazione da parte dello Stato. Segnalo che la nota di trascrizione non è stata eseguita sotto condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato; la nota di trascrizione non risulta inoltre annotata del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 5.08.2015 n. 20703/12225 di rep. a rogito dott.ssa [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 7.08.2015 ai nn. 19799/12885, [REDACTED] nata il 15.03.1945 ha venduto a [REDACTED] nata a Torino il 29.04.1952 anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà a lei spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Menaggio sezione Menaggio con le particelle n. 1631, n. 1632 ed al Catasto Terreni con le particelle n. 1631 di are 0.85 e n. 1632 di are 1.78

Urbanistica e vincoli

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF -

I nuclei di antica formazione costituiscono parti del territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale verificate anche sulla base della cartografia IGM prima levatura e del Comune di Menaggio - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE

ADOZIONE - Dicembre 2012

PdR01 Relazione illustrativa e norme tecniche 67

catasti storici. Per il Comune di Menaggio sono stati individuati gli ambiti che costituiscono il luogo della memoria locale e comprendono le strutture insediative che presentano un valore storico morfologico degli edifici aggregati.

Gli obiettivi che il Piano si pone per tali ambiti sono i seguenti:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il miglioramento e il mantenimento della quantità degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- favorire la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti, non consoni al carattere architettonico dell'ambiente e di consentire la trasformazione di alcune parti del tessuto edificato privi di valori e di significato purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruamente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

In seguito all'analisi dello stato di fatto dell'edificazione degli elementi significativi lo stato di conservazione, il valore architettonico e ambientale gli edifici sono stati classificati, ai fini della determinazione delle possibilità di intervento, nelle seguenti categorie:

Classe A - Edifici di interesse storico e/o artistico, che conservano tuttora i caratteri architettonici originali.

Classe B - Edifici che, pur non rivestendo elevato pregio architettonico o motivi di rilevante interesse storico, presentano comunque particolari caratteristiche tipologiche e/o morfologiche, e paesaggistiche con particolare riferimento al contesto locale.

Classe C - Edifici che, per la loro serialità ed i reciproci rapporti che assumono nel contesto edilizio, sono determinanti nella conformazione dell'assetto strutturale complessivo degli spazi pubblici (vie, piazze, ecc.); ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice funzionale ancora riconoscibile pur in assenza di qualità architettonica. In questa classe sono altresì compresi gli edifici che, pur rivestendo in origine un interesse documentario o ambientale, risultano oggi degradati o parzialmente alterati.

Classe D - Manufatti accessori, dipendenze di servizio, box, che non siano organici all'organismo architettonico principale; possono essere indifferenti al contesto o costituire fattore compromissorio o superfetativo.

Per i manufatti esistenti cui non è stata assegnata, nelle tavole "PdR 3- Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione", una classe specifica di intervento, potrà essere richiesta da parte del proprietario, l'attribuzione di una classe, previa presentazione di una documentazione illustrante la consistenza, le caratteristiche costruttive, tipologiche e di uso e l'effettiva esistenza del manufatto prima della data di approvazione del PGT; tale attribuzione verrà rilasciata dalla Amministrazione comunale previo insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio.

Prescrizioni generali e modalità di intervento





Ogni intervento deve essere finalizzato, in via generale, al mantenimento dei caratteri formali del singolo edificio, garantendo contemporaneamente la conservazione di tutti gli elementi che concorrono a definire le caratteristiche organiche dell'ambiente costruito in cui l'edificio stesso si inserisce.

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti in osservanza delle prescrizioni di cui alle presenti norme, sono attuati con intervento diretto, mentre ogni intervento che superi le limitazioni contenute nel presente articolo, può essere proposto nell'ambito di un piano di recupero esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato). Sono in ogni caso soggetti a piano esecutivo gli interventi che comportano una ristrutturazione urbanistica, nonché modifiche delle destinazioni d'uso connesse ad opere edilizie che comportino la necessità di acquisire aree ad uso pubblico.

- Per gli edifici in classe A sono ammessi gli interventi di cui ai commi a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005, mentre negli edifici classificati in classe B, C e D sono ammessi anche quelli indicati al comma f) della L.R. 12/2005.

- I manufatti di origine agricola in cui tale attività risulti allo stato attuale dismessa, possono essere recuperati anche per usi residenziali; gli interventi dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni indicate per la classe in cui sono stati classificati.

In particolare, si evidenziano le seguenti condizioni prescrittive, valide per tutte le classi di edifici al di fuori di eventuali proposte introdotte in sede di pianificazione attuativa.

Non sono consentiti:

- modifiche tipologiche di scala edilizia o urbanistica, e modifiche dei caratteri distintivi dell'organismo strutturale degli edifici esistenti;
- modifiche della rete viaria, dei perimetri degli isolati, della conformazione delle corti e della composizione delle cortine edilizie;
- realizzazione di nuove costruzioni, autonome o accessorie, su aree inedificate.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di prescrivere la demolizione di costruzioni accessorie indecorose o incompatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

Al fine di incentivare il recupero dei nuclei storici è possibile applicare, oltre alla superficie di sottotetto, un incremento della Slp pari al 10% della Slp esistente previo piano attuativo esteso al singolo fabbricato.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

H pari all'esistente (tranne nei casi previsti nella successiva prescrizione "Norme particolari per il riuso dei sottotetti")

Rc pari all'esistente

Dc pari all'esistente

Df pari all'esistente

Ds pari all'esistente

Slp pari a quella esistente all'interno del volume esistente, con eventuale incremento del 10%, nel rispetto degli altri parametri edilizi.

L'eventuale superficie sottratta dalla slp esistente per la creazione di portici al servizio pubblico, sia se indicati graficamente nella tavola di inquadramento urbanistico, o proposti dagli stessi proprietari, potrà essere recuperata all'interno dello stesso fabbricato, il relativo progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

A Loveno è stato individuato il parco storico di Villa Mylius Vigoni con apposta simbologia nella tavola "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" in scala 1:2.000.

Gli interventi consentiti sulle aree del parco sonola conservazione delle attuali destinazioni a verde, dei percorsi e dei manufatti esistenti. Per quanto riguarda i fabbricati ex agricoli esistenti è consentito il loro recupero ai fini abitativi con possibilità di incremento pari a 30 mq di slp per il miglioramento igienico-sanitario con obbligo di provvedere autonomamente ed a proprie spese per l'approvvigionamento idrico ed il soddisfacimento delle urbanizzazioni primarie secondo le norme vigenti in materia.

Nella predisposizione di progetti su edifici ricadenti nel centro storico occorre tenere conto delle seguenti indicazioni che non rivestono carattere prescrittivo:

- Presenze rilevabili anche minori

Tutte le presenze consolidate o in abbandono ma ancora rilevabili in facciata o lungo le recinzioni quali: santelle, fontanelle e altre ad esse assimilabili devono essere salvaguardate e ripristinate nei tipi e, possibilmente, nell'uso. Le parti degli edifici esistenti che documentino tecniche costruttive non più in uso, se compatibili con la salute dei cittadini e la tutela dell'ambiente, vanno conservate allo stato originario.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., in quanto documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono tutelati alla conservazione in loco ed al ripristino. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di





significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

- Facciate e relativa definizione colori

Le facciate devono essere ricomposte architettonicamente secondo lo schema originale dell'edificio o delle tipologie circostanti. Qualora non fosse possibile, e necessario cercare nuove motivate simmetrie.

Gli elementi di facciata tra loro contrastanti nonché eventuali contorni e rivestimenti impropri e non in sintonia con le parti dell'edificio vanno eliminati.

Le facciate se non in pietra a vista o in cotto per le quali si chiede preferibilmente il mantenimento devono essere prevalentemente intonacate.

Sono sempre vietate le coloriture parziali degli edifici.

Le facciate saranno intonacate al civile a grana fine, col divieto assoluto degli intonaci plastici o delle grane grosse, nonché di rivestimenti lapidei o ceramici.

Le esistenti decorazioni pittoriche o a graffito di facciata devono essere fatti oggetto di interventi di recupero e restauro mirati alla loro conservazione.

E' prescritto l'uso di intonaci colorati che contengono calce spenta e prodotti minerali idonei o di tinteggiature di intonaco fine di sottofondo con prodotti traspiranti.

Residenziale

Sono così definite tutte quelle zone del territorio comunale interessate da insediamenti residenziali di recente formazione che risultino già sufficientemente urbanizzate e prevalentemente edificate.

Il PGT individua una sottozona con lo specifico intento di favorire, con l'individuazione degli indici e parametri omogenei agli esistenti, una integrazione della nuova edificazione con l'edificazione già esistente al contorno.

Interventi ammessi

In tali ambiti sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle presenti

Norme Tecniche.

Nel caso di interventi di variazione della destinazione d'uso, la superficie netta degli ambienti e relativi accessori destinata a funzioni diverse da quella residenziale non potrà eccedere il 50% della superficie utile abitabile.

La possibilità di variazione di destinazione d'uso sarà, inoltre, sempre condizionata alla verifica della disponibilità dei parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 delle presenti norme per le singole funzioni, sub. B.

Nella nuova edificazione è ammesso l'insediamento di funzioni compatibili con quella residenziale, di cui al punto 6.1.3.4 (usi di tipo diffusivo) delle presenti norme, purché la relativa SLP non ecceda il 50% della SLP destinata alla funzione residenziale, e purché sia verificata la disponibilità di parcheggi privati (Ppr) nella misura stabilita dall'art. 13.2 per le singole funzioni, sub. A.

Caratteristiche e parametri edilizi

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- qualora si utilizzi, per il rivestimento delle pareti perimetrali, l'intonaco civile od un materiale similare, dovrà essere del tipo a grana grossa
 - le aperture verso l'esterno (porte, finestre, etc.) dovranno essere protette solo con ante o persiane in legno
 - le coperture potranno essere realizzate solo con tegole a canale, tegole tipo marsigliese, lastre di rame
 - il disegno di tutti i particolari architettonici (come ad esempio le ringhiere, i contorni delle aperture, i cornicioni, etc.) dovrà risultare coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio
 - le tinteggiature delle pareti esterne degli edifici dovranno essere fatte con le seguenti tinte base:
 - a - terra di siena
 - b - grigio
 - c - rosso mattone
 - d - rosa
 - le coperture dei fabbricati dovranno avere una pendenza non inferiore al 40% in caso di nuova costruzione
 - i muri di contenimento dovranno avere un'altezza massima di m. 2,00 ed essere in sasso .
- al progetto della C.E. dovrà essere allegata una planimetria non superiore alla scala dell'1:200 della sistemazione esterna che precisi i percorsi, i tipi di alberature ed i materiali.
- Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente, in metallo o legno, non più alte da terra di m. 2,00 complessivi e, nel caso abbiano uno zoccolo pieno, quest'ultimo dovrà essere realizzato o in calcestruzzo a vista o in muratura rivestita con intonaco a grana grossa o in pietra, e non più alto da terra di cm. 50,00.
- La tipologia prevista è quella di edifici isolati o in serie aperta, quest'ultima con uno sviluppo massimo del perimetro pari a mt. 60, con la salvaguardia del patrimonio arboreo.
- Modalità di attuazione





In questi ambiti il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione ambientale ex art. 7 della l. 1497/39.

Caratteristiche e parametri edilizi

Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,4 mc./mq.

Rapporto di copertura RC = 60% SF

Parcheggio Ppr = v. art. 13

Altezza massima H max = 6,50 mt.

Rapporto di permeabilità RP = 1/5 SF

Distanza dai confini DC = v. art. 12

Distanza dai fabbricati DF = v. art. 12

Distanza dalle strade DS = v. art. 12

Il lotto su cui si calcola l'edificabilità residua è quello non di pertinenza dell'eventuale fabbricato esistente. Il lotto di pertinenza relativo all'eventuale fabbricato esistente si calcola applicando la Superficie Fondiaria il parametro dell'indice di edificabilità previsto dal PRG vigente al momento di adozione del presente PGT.

Interventi ammessi

In queste zone sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (art. 3.5) e gli interventi di urbanizzazione e infrastrutturali (art. 3.7).

I fabbricati esistenti all'adozione del presente documento urbanistico ed accatastati, mono, bi e trifamigliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno essere incrementati di 150 mc per ogni unità immobiliare (in deroga a tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione di quelli del Codice Civile).

Tale edificabilità può essere utilizzata oltre all'indice di edificabilità previsto per l'ambito.

All'interno dell'ambito residenziale sono individuate le "Fasce di permeabilità ecologica" di cui all'art. 26.4 delle presenti norme. Tali aree non possono essere oggetto di trasformazione edilizia, anche se la loro superficie viene calcolata ai fini edificatori.

28.3 – Residenziale a giardino e parco di interesse botanico e paesaggistico

Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,10 mc./mq.





CARATTERISTICHE LOTTO 01-Castello

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	0,0	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	08/05/2025	giorno/mese/anno	-





DOCUMENTI LOTTO 01-Castello

■ Elenco Documenti generici

N. 1 Edificio A prima parte del 08/05/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 2 Edificio A seconda parte del 08/05/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 3 Edificio B e C del 08/05/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Documenti amministrativi

N. 4 Piano delle Regole - NAF - del 14/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 5 Area Urbanistica - Castello - nel PGT - del 14/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 6 Delimitazione Proprietà Castello del 15/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 7 Delimitazione Proprietà Castello del 15/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 8 Leggenda - PGT Piano delle Regole - del 14/06/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 9 Piano delle Regole - NTA - del 14/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Parere pro veritate RGE 269-2024_signed del 03/05/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 11 Mappa Finale Castello 2 del 17/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 12 MAPPE CASTELLO DI MENAGGIO del 23/04/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 13 MENAGGIO MAPPA 534 del 23/04/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 14 Planimetria - Part 47 - Sub 6 - del 26/04/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 15 MAPP. 47 MENAGGIO del 23/04/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 16 Mappa - Lotto 1 - Part 47 - del 19/05/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 17 STRADE MENAGGIO 1689-1691-1693-2392-2391-1158-695 PARTICELLE - del 23/04/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Fotografie

N. 18 Foto 1 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 19 Foto 2 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.





N. 20 Foto 4 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 21 Foto 3 del 20/06/2025

Il documento è stampato in coda a questo report.



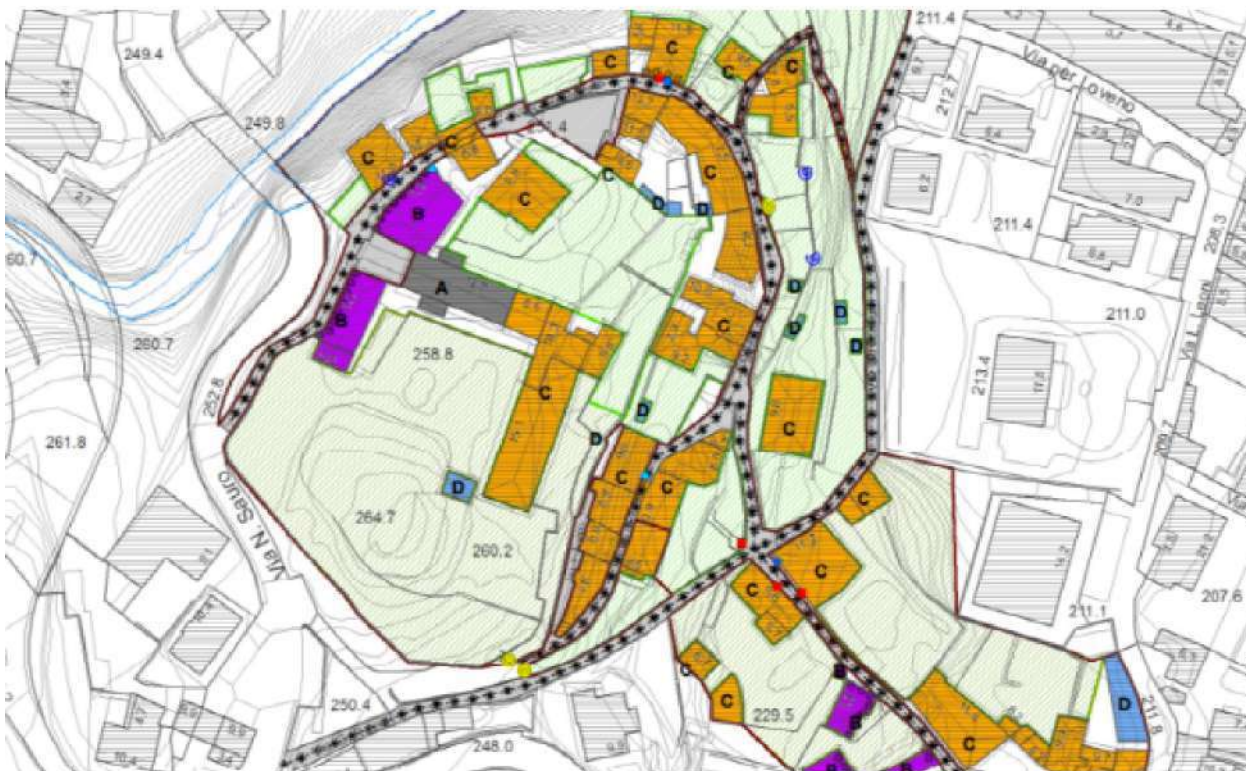
■ Documenti amministrativi

N. 5 - Area Urbanistica - Castello - nel PGT -



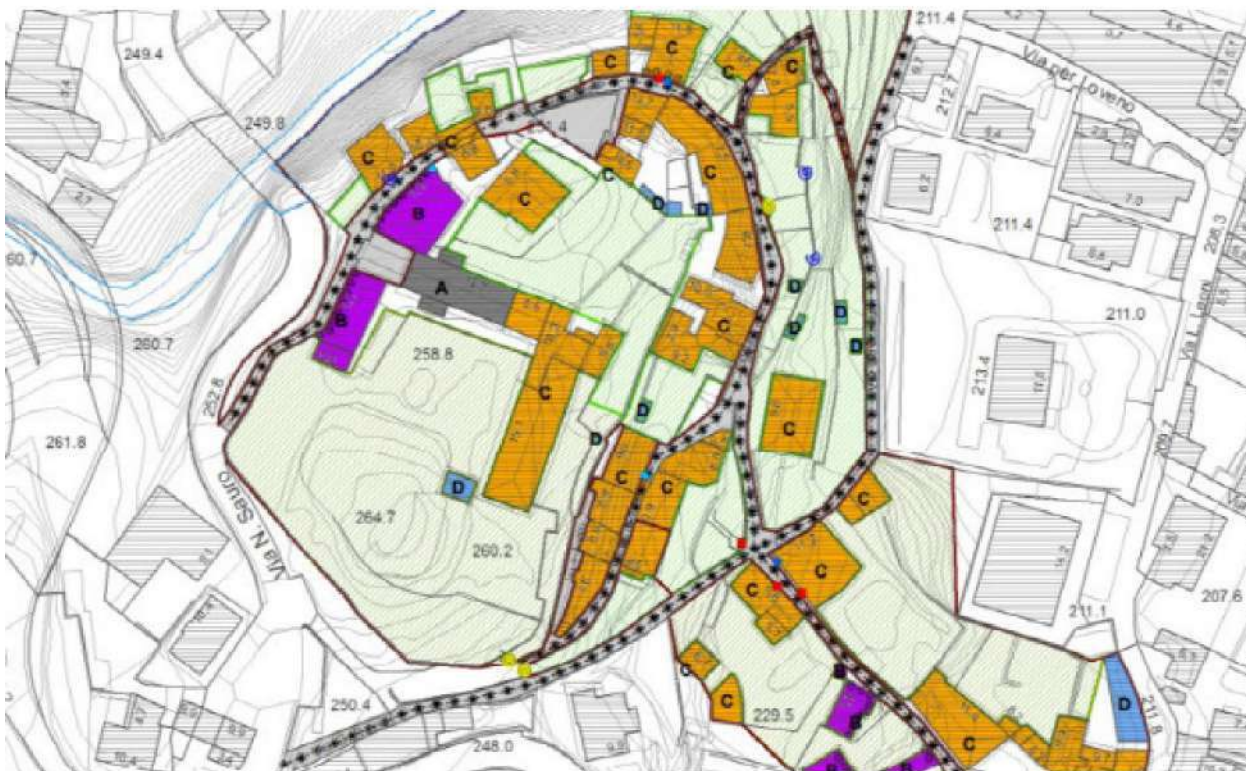
■ Documenti amministrativi

N. 6 - Delimitazione Proprietà Castello



■ Documenti amministrativi

N. 7 - Delimitazione Proprietà Castello





Documenti amministrativi

N. 8 - Leggenda - PGT Piano delle Regole -


 Nuclei di antica formazione

CLASSE

 A

 B

 C

 D

 1 - Parchi e giardini di valore paesistico-ambientale

 2 - Giardini e orti


 Percorsi pubblici pavimentati

 Acciottolato

 Androne

 Fronte di interesse architettonico-ambientale

 elemento strutturale/architettonico

 portale

 fontana

 portone

 manufatto votivo

 cancello

 pilastri ingresso

 affresco

 decorazione

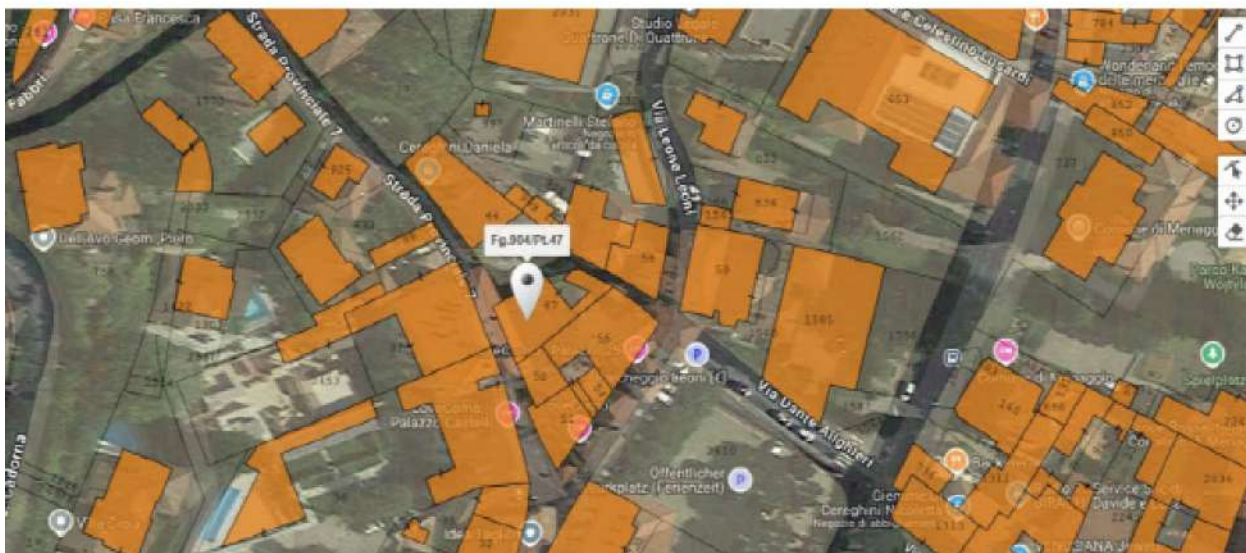
 scritta





Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 16 - Mappa - Lotto 1 - Part 47 -





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di		Provincia di	
---------------------------------	--	---------------------	--

■ Fabbricati - Comune catastale di ()

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
Totali								0,00	0,00

Comune amministrativo di		Provincia di	
---------------------------------	--	---------------------	--

■ Terreni - Comune catastale di ()

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
Totali						0,00	0,00	0	0	0





VALUTAZIONE

Il Valore Attuale Netto dell'immobile, classificato come Castello sito in MENAGGIO (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore Attuale Netto = [VAN]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 08/05/2025.





BILANCI

0 dal 01/01/2025 al 31/12/2025

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Totale Passivi	0,00 €
		Totale Netto	0,00 €
Totale Attivi	0,00 €	Totale Attivi	0,00 €

1 dal 01/01/2026 al 31/12/2026

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
		Costi vari 964000	964.000,00
		Totale Passivi	964 000,00 €
		Totale Netto	- 964 000,00 €
Totale Attivi	0,00 €	Totale Attivi	0,00 €

2 dal 01/01/2027 al 31/12/2027

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendite su preliminare 2500000	2.500.000,00	Costi vari 702000	702.000,00
		Totale Passivi	702 000,00 €
		Totale Netto	1 798 000,00 €
Totale Attivi	2 500 000,00 €	Totale Attivi	2 500 000,00 €

3 dal 01/01/2028 al 30/12/2028

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 2*500000	1.000.000,00	Costi vari 2012000	2.012.000,00
Ricavi da vendite su preliminare 4*850000	3.400.000,00		
		Totale Passivi	2 012 000,00 €
		Totale Netto	2 388 000,00 €
Totale Attivi	4 400 000,00 €	Totale Attivi	4 400 000,00 €





■ 4 dal 31/12/2028 al 30/12/2029

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Ricavi da vendita a rogito 6*850000	5.100.000,00	Costi di costruzione generici 2012000	2.012.000,00
		Totale Passivi	2 012 000,00 €
		Totale Netto	3 088 000,00 €
Totale Attivi	5 100 000,00 €	Totale Attivi	5 100 000,00 €





ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA SCONTATI LOTTO 01 - Castello

■ VAN

Il Valore Attuale Netto (VAN) è pari alla somma algebrica delle poste attive e delle poste passive scontate al momento iniziale con un dato saggio di sconto che nel caso in esame è posto pari al 0 (0,00%).

Il saggio di rendimento interno del flusso di cassa ovvero il saggio critico è pari al 2,031071 (203,11%).

■ Flusso di cassa

Anno (t)	Attivo (€)	Passivo (€)	Netto (€)	F.sconto $(1+i)^{-t}$	Poste Nette Attualizzate (€)
0	0,00	0,00	0,00	1	0,00
1	0,00	964.000,00	-964.000,00	1	-964.000,00
2	2.500.000,00	702.000,00	1.798.000,00	1	1.798.000,00
3	4.400.000,00	2.012.000,00	2.388.000,00	1	2.388.000,00
4	5.100.000,00	2.012.000,00	3.088.000,00	1	3.088.000,00

Valore Attuale Netto è posto pari alla sommatoria delle poste nette attualizzate 6.310.000,00





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Castello

■ Valore Attuale Netto

Valore Attuale Netto	[VAN]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
VAN	Valore Attuale Netto	1.473.975,31


In conclusione il Valore Attuale Netto dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.473.975,31 €

Diconsi Euro unomilionequattrocentosettantatremilanovecentosettantacinquevirgolatrentauno

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - ANTICO CASTELLO DI MENAGGIO - Secolo XVI -

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Castello il Valore Attuale Netto alla data di stima del 08/05/2025 è pari a 1.473.975,31 €		1.473.975,31
		Totale	1.473.975,31
Totale Lotti			1.473.975,31





ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Edificio A prima parte	✓	x	x
2	Edificio A seconda parte	✓	x	x
3	Edificio B e C	✓	x	x
4	Piano delle Regole - NAF -	✓	x	x
5	Piano delle Regole - NTA -	✓	x	x
6	Parere pro veritate RGE 269-2024_signed	✓	x	x
7	Mappa Finale Castello 2	✓	x	x
8	MAPPE CASTELLO DI MENAGGIO	✓	x	x
9	MENAGGIO MAPPA 534	✓	x	x
10	Planimetria - Part 47 - Sub 6 -	✓	x	x
11	MAPP. 47 MENAGGIO	✓	x	x
12	STRADE MENAGGIO 1689-1691-1693-2392-2391-1158-695 PARTICELLE -	✓	x	x
13	Foto 1	✓	x	x
14	Foto 2	✓	x	x
15	Foto 4	✓	x	x
16	Foto 3	✓	x	x

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO



VALUTATORE IMMOBILIARE
 Ing. Marco Molteni





Indice

Perizia di stima

LOTTO-1

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	6
Soggetti	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8
Lotto ANTICO CASTELLO DI MENAGGIO - Secolo XVI -	
Castello	
Scheda immobile	9
Caratteristiche	16
Documenti	17
Consistenza catastale	24
Valutazione	25
Valore Attuale Netto	26
Risultati della valutazione	29
Quadro riassuntivo	29
Elenco documenti	30
Firme	30



■ Data della valutazione

mercoledì 07/05/2025

■ Data del rapporto

mercoledì 07/05/2025

Perizia di stima

MCA Appartamenti Edificio A P.T - P1 - P2 - Soffitta

■ Numero della pratica

269-24 Edificio A

■ Valutatore

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888

■ Valore


8.859.203,09 € Diconsi Euro
ottomilionioctococinquantanovemiladuecentotrevirgolazeronove




COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Lotto 1 - Immobili Edificio A


1 Appartamento	
Classificazione	Appartamento
Comune	
Indirizzo	,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m ²)	149,84
Valore unitario (€/m ²)	5.853,84
Valore di mercato (€)	877.139,10



2 Appartamento	
Classificazione	Appartamento
Comune	
Indirizzo	,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m ²)	166,46
Valore unitario (€/m ²)	5.951,23
Valore di mercato (€)	990.641,57




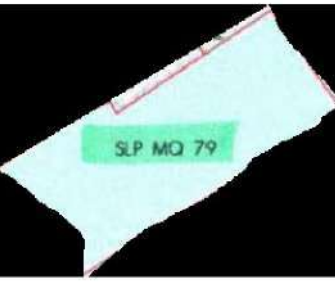
3 Appartamento	
Classificazione	Appartamento
Comune	
Indirizzo	,
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	
Superficie (m ²)	101,92
Valore unitario (€/m ²)	5.395,22
Valore di mercato (€)	549.880,48




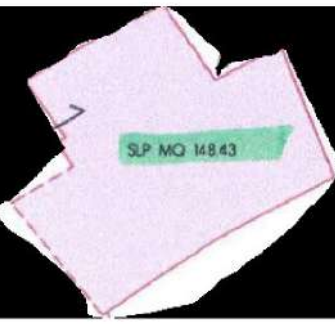
Data rapporto mercoledì 07/05/2025



4		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	148,43		
Valore unitario (€/m ²)	5.844,57		
Valore di mercato (€)	867.509,83		


5		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	79,00		
Valore unitario (€/m ²)	4.979,16		
Valore di mercato (€)	393.353,62		


6		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	170,93		
Valore unitario (€/m ²)	5.974,19		
Valore di mercato (€)	1.021.168,41		


7		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	148,43		
Valore unitario (€/m ²)	5.844,57		
Valore di mercato (€)	867.509,83		

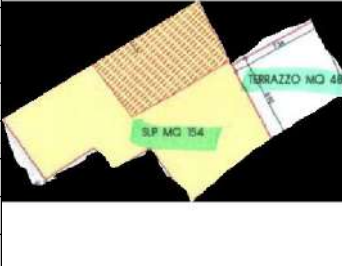
Data rapporto mercoledì 07/05/2025



8		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	90,85		
Valore unitario (€/m ²)	5.220,48		
Valore di mercato (€)	474.280,46		

9		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	138,10		
Valore unitario (€/m ²)	5.770,92		
Valore di mercato (€)	796.963,47		

10		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	99,10		
Valore unitario (€/m ²)	5.354,41		
Valore di mercato (€)	530.621,94		

11		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	239,60		
Valore unitario (€/m ²)	6.219,26		
Valore di mercato (€)	1.490.134,38		

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 2 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 3 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 4 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 5 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 6 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 7 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 8 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 9 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 10 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.
- 11 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in , (Subject) di seguito denominato "Appartamento" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025.

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urigo, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO CF: MLTMRC52B26F6880

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



CRITERI E PROCEDIMENTI

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

■ 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

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



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	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>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.</p>

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1 - Immobili Edificio A
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento	
2	Appartamento	
3	Appartamento	
4	Appartamento	
5	Appartamento	
6	Appartamento	
7	Appartamento	
8	Appartamento	
9	Appartamento	
10	Appartamento	
11	Appartamento	

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 01-Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 1 Immobile piano terra		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	149,84 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Appartamento

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	149,84	1,00	149,84
Totale Superficie (m²)		149,84		149,84
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	149,84	S1	1,00	149,84
Totale per piano	149,84			149,84



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	149,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	149,8	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento**

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	149,8

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(149,8-82,0)	463.297,70	(149,8-127,0)	155.980,50	
Prezzo corretto		863.297,69		890.980,53	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(890.980,53 - 863.297,69) * 100] / 863.297,69 = 3,21\% < 5\%$.

■ 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 $(863.297,69 + 890.980,53) / 2 = 877.139,10$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Appartamento

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	877.139,10

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

877.139,10 €

Diconsi Euro ottocentosettantasettemilacentotrentanovevirgoladieci



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 2 Immobile piano terra		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	166,46 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Appartamento

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	166,46	1,00	166,46
Totale Superficie (m²)		166,46		166,46
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	166,46	S1	1,00	166,46
Totale per piano	166,46			166,46



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	166,5	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	166,5	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento**

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 18. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	166,5

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(166,5-82,0)	576.800,10	(166,5-127,0)	269.483,00	
Prezzo corretto		976.800,13		1.004.483,00	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.004.483,00 - 976.800,13) * 100] / 976.800,13 = 2,83\% < 5\%$.

■ 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 $(976.800,13 + 1.004.483,00) / 2 = 990.641,57$ €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento**

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	990.641,57

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

990.641,57 €

Diconsi Euro novecentonovantamilaseicentoquarantaunovirgolacinquantasette

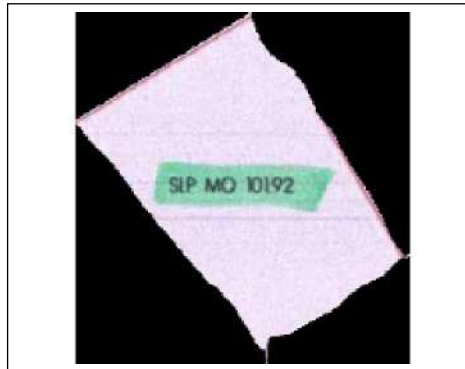
Valore di Pronto realizzo	0,00
----------------------------------	------



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 3 Immobile piano terra		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	101,92 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Data rapporto mercoledì 07/05/2025



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Appartamento

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	101,92	1,00	101,92
Totale Superficie (m²)		101,92		101,92
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	101,92	S1	1,00	101,92
Totale per piano	101,92			101,92



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	101,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	101,9	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento**

Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 27. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	101,9

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(101,9-82,0)	136.039,10	(101,9-127,0)	-171.278,10	
Prezzo corretto		536.039,06		563.721,91	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(563.721,91 - 536.039,06) * 100] / 536.039,06 = 5,16\% > 5\%$.

■ 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 $(536.039,06 + 563.721,91) / 2 = 549.880,48$ €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento**

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	549.880,48

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

549.880,48 €

Diconsi Euro cinquecentoquarantanovemilaottocentoottantavirgolaquarantaotto

Valore Assicurabile	0,00
----------------------------	------

Valore di Pronto realizzo	0,00
----------------------------------	------

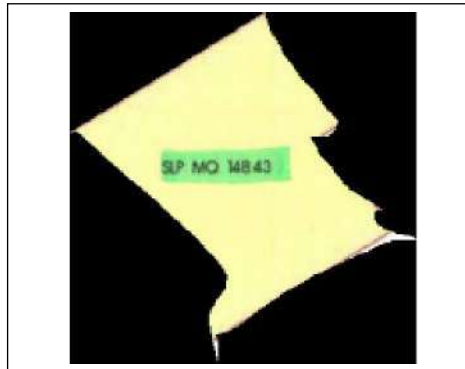
Data rapporto mercoledì 07/05/2025



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 01-Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 1 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	148,43 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Appartamento

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	148,43	1,00	148,43
Totale Superficie (m²)		148,43		148,43
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	148,43	S1	1,00	148,43
Totale per piano	148,43			148,43



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	148,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	148,4	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento**

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ 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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 36. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	148,4

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(148,4-82,0)	453.668,40	(148,4-127,0)	146.351,30	
Prezzo corretto		853.668,41		881.351,25	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(881.351,25 - 853.668,41) * 100] / 853.668,41 = 3,24\% < 5\%$.

■ 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 $(853.668,41 + 881.351,25) / 2 = 867.509,83$ €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento**

■ Valore di mercato

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	867.509,83

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

867.509,83 €

Diconsi Euro ottocentosessantasettemilacinquecentonovevirgolaottantatre

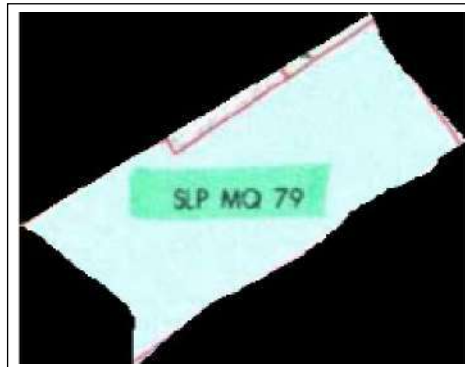
Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 01-Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 2 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	79,00 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 01-Appartamento

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	79,00	1,00	79,00
Totale Superficie (m²)		79,00		79,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	79,00	S1	1,00	79,00
Totale per piano	79,00			79,00



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	79,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	79,0	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento**

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ 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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...



MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 45. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	79,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(79,0-82,0)	-20.487,81	(79,0-127,0)	-327.805,00	
Prezzo corretto		379.512,19		407.195,03	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(407.195,03 - 379.512,19) * 100] / 379.512,19 = 7,29\% > 5\%$.

■ 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 $(379.512,19 + 407.195,03) / 2 = 393.353,62$ €.



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento**

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	393.353,62

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

393.353,62 €

Diconsi Euro trecentonovantatremilatrecentocinquantatrevirgolasessantadue

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

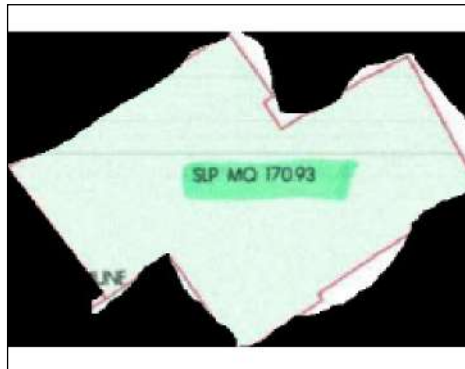
Data rapporto mercoledì 07/05/2025



SCHEDA IMMOBILE -Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 3 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	170,93 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE -Appartamento

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	170,93	1,00	170,93
Totale Superficie (m²)		170,93		170,93
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	170,93	S1	1,00	170,93
Totale per piano	170,93			170,93



CARATTERISTICHE -Appartamento

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	170,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	170,9	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento**

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ 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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...



■ **Appartamento - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	127,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	735.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...



MARKET COMPARISON APPROACH Appartamento

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 1. 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) €	400.000,00	735.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	82,0	127,0	170,9

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

$$p_B(\text{SUP}) = 6.829,27 * 1,00 = 6.829,27$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	6.829,27	6.829,27



■ 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)		400.000,00		735.000,00	
Superficie commerciale (SUP)	(170,9-82,0)	607.327,00	(170,9-127,0)	300.009,80	
Prezzo corretto		1.007.327,00		1.035.009,84	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.035.009,84 - 1.007.327,00) * 100] / 1.007.327,00 = 2,75\% < 5\%$.

■ 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 $(1.007.327,00 + 1.035.009,84) / 2 = 1.021.168,41$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE Appartamento

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.021.168,41

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.021.168,41 €

Diconsi Euro unomilioneventiuomilacentosessantaottovirgolaquarantauno



Data rapporto mercoledì 07/05/2025



SCHEDA IMMOBILE -Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 4 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	148,43 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE -Appartamento

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	148,43	1,00	148,43
Totale Superficie (m²)		148,43		148,43
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	148,43	S1	1,00	148,43
Totale per piano	148,43			148,43



**CARATTERISTICHE
-Appartamento**

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	148,4	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	148,4	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/05/2025	giorno/mese/anno	-

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



**SEGMENTO DI MERCATO
-Appartamento**

■ Denominazione

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Ristrutturato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ 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



VALUTAZIONE Appartamento

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 07/05/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	82,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	-
Prezzo	400.000,00 €
Nota Prezzo	Copia di ...Copia di ...Copia di ...

