

■ **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 11. 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 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 di Pronto realizzo	0,00
----------------------------------	------



SCHEMA IMMOBILE -Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 5 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	90,85 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Data rapporto mercoledì 07/05/2025



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	90,85	1,00	90,85
Totale Superficie (m²)		90,85		90,85
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	90,85	S1	1,00	90,85
Totale per piano	90,85			90,85



CARATTERISTICHE -Appartamento

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	90,9	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	90,9	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 €

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



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 20. 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	90,9

■ 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)	(90,9-82,0)	60.439,04	(90,9-127,0)	-246.878,10	
Prezzo corretto		460.439,04		488.121,89	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(488.121,89 - 460.439,04) * 100] / 460.439,04 = 6,01\% > 5\%$.

■ 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 $(460.439,04 + 488.121,89) / 2 = 474.280,46$ €.



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	474.280,46

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
474.280,46 €

Diconsi Euro quattrocentosettantaquattromiladuecentottantavirgolaquarantasei

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



SCHEDA IMMOBILE -Appartamento

■ Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio A 1 Immobile piano secondo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	138,10 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	138,10	1,00	138,10
Totale Superficie (m²)		138,10		138,10
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	138,10	S1	1,00	138,10
Totale per piano	138,10			138,10



CARATTERISTICHE -Appartamento

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	138,1	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	138,1	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 29. 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	138,1

■ 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)	(138,1-82,0)	383.122,10	(138,1-127,0)	75.804,90	
Prezzo corretto		783.122,06		810.804,90	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(810.804,90 - 783.122,06) * 100] / 783.122,06 = 3,53\% < 5\%$.

■ 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 $(783.122,06 + 810.804,90) / 2 = 796.963,47$ €.



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	796.963,47

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

796.963,47 €

Diconsi Euro settecentonovantaseimilanovecentosessantatrevirgolaquarantasette

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 2 Immobile piano secondo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	99,10 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	99,10	1,00	99,10
Totale Superficie (m²)		99,10		99,10
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	99,10	S1	1,00	99,10
Totale per piano	99,10			99,10



CARATTERISTICHE -Appartamento

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	99,1	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	99,1	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 ...

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



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 38. 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	99,1

■ 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)	(99,1-82,0)	116.780,50	(99,1-127,0)	-190.536,60	
Prezzo corretto		516.780,52		544.463,36	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(544.463,36 - 516.780,52) * 100] / 516.780,52 = 5,36\% > 5\%$.

■ 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 $(516.780,52 + 544.463,36) / 2 = 530.621,94$ €.



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	530.621,94

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

530.621,94 €

Diconsi Euro cinquecentotrentamilaseicentoventiunovirgolanovantaquattro

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

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

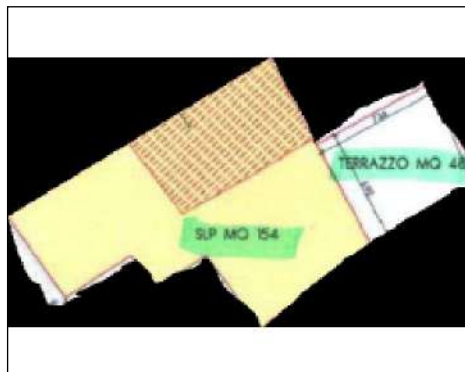
Data rapporto mercoledì 07/05/2025



SCHEDA IMMOBILE -Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	08/05/2025
Codice	Edificio A 3 Immobile piano secondo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	239,60 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	154,00	1,00	154,00
Superficie terrazze	SUZ	48,00	0,50	24,00
Superficie soffitta	SOF	154,00	0,40	61,60
Totale Superficie (m²)		356,00		239,60
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	154,00	S1	1,00	154,00
	48,00	SUZ	0,50	24,00
	154,00	SOF	0,40	61,60
Totale per piano	356,00			239,60



CARATTERISTICHE -Appartamento

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	154,0	m ²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	48,0	m ²	0,50
Superficie soffitta	SOF	154,0	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	239,6	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

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



**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

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 47. 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	239,6

■ 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)	(239,6-82,0)	1.076.293,00	(239,6-127,0)	768.975,80	
Prezzo corretto		1.476.293,00		1.503.975,81	

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(1.503.975,81 - 1.476.293,00) * 100] / 1.476.293,00 = 1,88\% < 5\%$.

■ 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 $(1.476.293,00 + 1.503.975,81) / 2 = 1.490.134,38$ €.



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	1.490.134,38

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

1.490.134,38 €








Diconsi Euro unomilionequattrocentonovantamilacentotrentaquattrovirgolatrentaotto

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



QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1 - Immobili Edificio A

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 877.139,10 € per 149,8 m ² pari a 5.855,40 €/m ²	877.139,10
		
2	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 990.641,57 € per 166,5 m ² pari a 5.949,80 €/m ²	990.641,57
		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 166,5 m ² pari a 0,00 €/m ²	
3	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 549.880,48 € per 101,9 m ² pari a 5.396,28 €/m ²	549.880,48
		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 101,9 m ² pari a 0,00 €/m ²	
4	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 867.509,83 € per 148,4 m ² pari a 5.845,75 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 148,4 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 148,4 m ² pari a 0,00 €/m ²	867.509,83
		
5	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 393.353,62 € per 79,0 m ² pari a 4.979,16 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 79,0 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 79,0 m ² pari a 0,00 €/m ²	393.353,62
		
6	Per l'immobile classificato come Appartamento il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 1.021.168,41 € per 170,9 m ² pari a 5.975,24 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 170,9 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 170,9 m ² pari a 0,00 €/m ²	1.021.168,41
		
7	Per l'immobile classificato come Appartamento	
		

Data rapporto mercoledì 07/05/2025



	il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 867.509,83 € per 148,4 m ² pari a 5.845,75 €/m ²	--	867.509,83
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 148,4 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 148,4 m ² pari a 0,00 €/m ²		
8	Per l'immobile classificato come Appartamento		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 474.280,46 € per 90,9 m ² pari a 5.217,61 €/m ²		474.280,46
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 90,9 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 90,9 m ² pari a 0,00 €/m ²		
9	Per l'immobile classificato come Appartamento		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 796.963,47 € per 138,1 m ² pari a 5.770,92 €/m ²		796.963,47
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 138,1 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 138,1 m ² pari a 0,00 €/m ²		
10	Per l'immobile classificato come Appartamento		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 530.621,94 € per 99,1 m ² pari a 5.354,41 €/m ²		530.621,94
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 99,1 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 99,1 m ² pari a 0,00 €/m ²		
11	Per l'immobile classificato come Appartamento		
	il Valore di mercato alla data di stima del 07/05/2025 è pari a 1.490.134,38 € per 239,6 m ² pari a 6.219,26 €/m ²		1.490.134,38
	il Valore Assicurabile alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 239,6 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 07/05/2025 è pari a € per 239,6 m ² pari a 0,00 €/m ²		
	Totale		8.859.203,09
	Totale Lotti		8.859.203,09



■ **Data della valutazione**

mercoledì 07/05/2025

■ **Data del rapporto**

mercoledì 07/05/2025

Perizia di stima

Edificio B - Edificio C

■ **Numero della pratica**

269-24 Edificio B - Edificio C

■ **Valutatore**

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

■ **Valore**

4.710.210,07 € Diconsi Euro
quattromilionisettecentodiecimiladuecentodiecivirgolazerosette



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1 - Edificio B

1		Appartamento
Classificazione	Appartamento	
Comune		
Indirizzo	,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali		
Superficie (m ²)	184,77	
Valore unitario (€/m ²)	6.038,24	
Valore di mercato (€)	1.115.685,50	

2		Appartamento
Classificazione	Appartamento	
Comune		
Indirizzo	,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali		
Superficie (m ²)	170,98	
Valore unitario (€/m ²)	5.974,44	
Valore di mercato (€)	1.021.509,87	



■ **Lotto 02 - Lotto 2 - Edificio C**

1		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	206,59		
Valore unitario (€/m ²)	6.121,79		
Valore di mercato (€)	1.264.700,17		

2		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	110,81		
Valore unitario (€/m ²)	5.510,27		
Valore di mercato (€)	610.592,69		

3		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	61,18		
Valore unitario (€/m ²)	4.440,27		
Valore di mercato (€)	271.656,02		

4		Appartamento	
Classificazione	Appartamento		
Comune			
Indirizzo	,		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali			
Superficie (m ²)	83,79		
Valore unitario (€/m ²)	5.084,92		
Valore di mercato (€)	426.065,82		



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.

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

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



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

Pagina 6 di 63



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 - Edificio B
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento	
2	Appartamento	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
02		Lotto 2 - Edificio C
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento	
2	Appartamento	
3	Appartamento	
4	Appartamento	



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio B 1 Immobile piano terra		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	184,77 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	184,77	1,00	184,77
Totale Superficie (m²)		184,77		184,77
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	184,77	S1	1,00	184,77
Totale per piano	184,77			184,77



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	184,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	184,8	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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



**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 ...



■ 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 8. 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		184,8

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,40	1,40		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$



■ 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)	(184,8-82,0)	701.844,10	(184,8-127,0)	394.526,90	
Prezzo corretto		1.101.844,06		1.129.526,94	

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.129.526,94 - 1.101.844,06) * 100] / 1.101.844,06 = 2,51\% < 5\%$.

■ 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 $(1.101.844,06 + 1.129.526,94) / 2 = 1.115.685,50$ €.



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	1.115.685,50

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

1.115.685,50 €

Diconsi Euro unomilionecentoquindicimilaseicentoottantacinquevirgolacinquanta



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio B 2 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	170,98 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	148,45	1,00	148,45
Superficie loggia chiusa	SLC	45,06	0,50	22,53
Totale Superficie (m²)		193,51		170,98
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	148,45	S1	1,00	148,45
	45,06	SLC	0,50	22,53
Totale per piano	193,51			170,98



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	148,5	m ²	1,00
Superficie loggia chiusa	SLC	45,1	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	171,0	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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



**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 17. 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		171,0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,40	1,40		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 8.102,36 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 6.829,27 €/m²



■ 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)	(171,0-82,0)	607.668,40	(171,0-127,0)	300.351,30	
Prezzo corretto		1.007.668,44		1.035.351,28	

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.035.351,28 - 1.007.668,44) * 100] / 1.007.668,44 = 2,75\% < 5\%$.

■ 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 $(1.007.668,44 + 1.035.351,28) / 2 = 1.021.509,87$ €.



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	1.021.509,87

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

1.021.509,87 €

Diconsi Euro unomilioneventiunomilacinquecentonovevirgolaottantasette



SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 02-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio C 1 Immobile piano terra		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	206,59 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-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	206,59	1,00	206,59
Totale Superficie (m²)		206,59		206,59
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	206,59	S1	1,00	206,59
Totale per piano	206,59			206,59



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	206,6	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	206,6	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-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 ...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 02 - 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 26. 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		206,6

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,40	1,40		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 8.102,36 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 6.829,27 €/m²



■ 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)	(206,6-82,0)	850.858,80	(206,6-127,0)	543.541,60	
Prezzo corretto		1.250.858,75		1.278.541,63	

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(1.278.541,63 - 1.250.858,75) * 100] / 1.250.858,75 = 2,21\% < 5\%$.

■ 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 $(1.250.858,75 + 1.278.541,63) / 2 = 1.264.700,17$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Appartamento

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	1.264.700,17

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

1.264.700,17 €

Diconsi Euro unomilione duecentosessantaquattromilasettecentovirgoladiciassette



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio C 1 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	110,81 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-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	79,14	1,00	79,14
Superficie soffitta	SOF	79,17	0,40	31,67
Totale Superficie (m²)		158,31		110,81
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	79,14	S1	1,00	79,14
	79,17	SOF	0,40	31,67
Totale per piano	158,31			110,81



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	79,1	m ²	1,00
Superficie soffitta	SOF	79,2	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	110,8	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-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 ...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 02 - 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 35. 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		110,8

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,40	1,40		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 8.102,36 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 6.829,27 €/m²



■ 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)	(110,8-82,0)	196.751,30	(110,8-127,0)	-110.565,90	
Prezzo corretto		596.751,27		624.434,12	

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(624.434,12 - 596.751,27) * 100] / 596.751,27 = 4,64\% < 5\%$.

■ 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 $(596.751,27 + 624.434,12) / 2 = 610.592,69$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Appartamento

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	610.592,69

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

610.592,69 €

Diconsi Euro seicentodiecimilacinquecentonovantaduevirgolasessantaneve



SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 02-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio C 3 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	61,18 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-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	43,70	1,00	43,70
Superficie soffitta	SOF	43,70	0,40	17,48
Totale Superficie (m²)		87,40		61,18
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	43,70	S1	1,00	43,70
	43,70	SOF	0,40	17,48
Totale per piano	87,40			61,18



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	43,7	m ²	1,00
Superficie soffitta	SOF	43,7	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	61,2	m ²	1,00

■ **Compravendita - Valutazione**

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



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-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 €



■ 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 02 - 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 44. 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		61,2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,40	1,40		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 400.000,00 * 1,40 / 82,00 = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 735.000,00 * 1,40 / 127,00 = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 8.102,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 6.829,27 \text{ €/m}^2$$



■ 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)	(61,2-82,0)	-142.185,40	(61,2-127,0)	-449.502,60	
Prezzo corretto		257.814,59		285.497,44	

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(285.497,44 - 257.814,59) * 100] / 257.814,59 = 10,74\% > 5\%$.

■ 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 $(257.814,59 + 285.497,44) / 2 = 271.656,02$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 02 - Appartamento

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	271.656,02

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

271.656,02 €

Diconsi Euro duecentosettantaunomilaseicentocinquantaseivirgolazerodue



SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 02-Appartamento

Denominazione

Data inserimento	07/05/2025	Data ultima modifica	07/05/2025
Codice	Edificio C 2 Immobile piano primo		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Ristrutturato		
Superficie	83,79 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



CONSISTENZE SUPERFICIARIE LOTTO 02-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	83,79	1,00	83,79
Totale Superficie (m²)		83,79		83,79
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	83,79	S1	1,00	83,79
Totale per piano	83,79			83,79



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Appartamento

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	83,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	83,8	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

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



**SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-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

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 ...

