

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILI ESISTENTI	ID	246/2025
---	-----------	-----------------

Nominativo		Liq. Giud 12/2025
Contatto	Telefonico per sopralluogo	

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CASTELVERDE INTESTATE A:



- 1) ABITAZIONE IN CASTELVERDE VIA VIA ETTORE PANNI 60/B
- 2) ABITAZIONE IN CASTELVERDE VIA DON PRIMO MAZZOLARI 13
- 3) BOX AUTO IN CASTELVERDE VIA ETTORE PANNI 62
- 4) BOX AUTO IN CASTELVERDE VIA DON PRIMO MAZZOLARI 13
- 5) BOX AUTO DOPPIO IN CASTELVERDE VIA ETTORE PANNI 62
- 6) BOX DEPOSITO IN CASTELVERDE VIA DON PRIMO MAZZOLARI 13

Valutatore	MAURIZIO Geom LOSI					Iscriz. Ordine Geom. CR n° 1377
	Tel. 348/3185223 - Mail info@mauriziolosi.it					Certificazione UNI 11558:2014 - attiva
	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione VI-0039				Ente: Kiwa - Accredia
	Valut. Imm. Liv. avanzato (UNI 11558:2014)	n. iscrizione 20-07678				Ente: Ricce - ICQM
	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione P150013VI				Ente: Ricce - Accredia
	Valutatore Immobiliare Titolo REV	n. REV-IT/CNGeGL/2021/43				Ente: TEGoVA
	<i>Il valutatore dichiara:</i> - di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili; - di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione; - di agire nel rispetto delle linee guida ABI e dei principi estimativi di cui agli International Valuation Standard (IVS).					

Comparto	FINANZA STRUTTURATA	Ambito della Valutazione	Monitoraggio del Credito
Tipologia Immobiliare	Residenziale	Tipo di incarico	FULL
Finalità Valutazione	Altro-specificare	Altra Finalità	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Finalità della valutazione	La presente richiesta è relativa alla valutazione ai soli fini dell'analisi valori di vendita
----------------------------	---

Data incarico	3-apr-25	Data richiesta documentazione	3-apr-25	Data ricezione documentazione finale	10-dic-25
Data sopralluogo	19-mag-25	Data della valutazione	12-dic-25	Data di integrazione e/o rettifica	

Oggetto 1	Trattasi di appartamento in villa con ingresso al piano terra indipendente, abitazione al piano primo composta da soggiorno, cucina con terrazza, disimpegno, due bagni, due camere, balcone ed al piano secondo locale soffitta.						
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE			
Località			Zona	Centrale			
Indirizzo	Via	ETTORE PANNI		Civico	60B	Cap	26022

Oggetto 2	Trattasi di appartamento in complesso condominiale al piano secondo composto da ingresso soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto, con locale cantina pertinenziale al piano terra.						
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE			
Località			Zona	Semicentrale			
Indirizzo	Via	DON PRIMO MAZZOLARI		Civico	13	Cap	26022

Oggetto 3	Trattasi di Box auto al piano terra di piccole dimensioni in contesto destinato a parcheggio autoveicoli.						
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE			
Località			Zona	Semicentrale			
Indirizzo	Via	ETTORE PANNI		Civico	62	Cap	26022

Oggetto 4	Trattasi di Box auto al piano terra di piccole dimensioni in contesto condominiale residenziale						
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE			
Località			Zona	Semicentrale			
Indirizzo	Via	DON PRIMO MAZZOLARI		Civico	13	Cap	26022

Oggetto 5	Trattasi di Box auto al piano terra di buone dimensioni ma con accesso unico in contesto destinato a parcheggio autoveicoli.						
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE			
Località			Zona	Semicentrale			
Indirizzo	Via	ETTORE PANNI		Civico	62	Cap	26022

Oggetto 6	Trattasi di Box/Deposito di buone dimensioni al piano terra di normali dimensioni in contesto condominiale residenziale					
Provincia	CREMONA		Comune	CASTELVERDE		
Località			Zona	Semicentrale		
Indirizzo	Via	DON PRIMO MAZZOLARI		Civico	13	Cap 26022

Sezione A	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
------------------	----------------------------------

Intestazione degli immobili:

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1		PROP	1/1

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati Comune: **CASTELVERDE** Visura del **03/04/25**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		29	570	502			A/2	6	6	€ 511,29
			1008							
2		28	348	515			A/2	4	5	€ 309,87
3		29	34	502			C/6	5	12	€ 35,33
4		28	348	507			C/6	5	12	€ 35,33
5		29	34	7			C/6	3	38	€ 82,43
6		28	348	509			C/6	3	37	€ 80,26

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ENERGETICI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Data rilascio APE	Data scadenza APE	Certificatore	Classe energetica	PE kWh/mq anno	Consumo CO2 kg/mq anno
1		29	570	502			n.d.		da redigere	
			1008							
2		28	348	515			n.d.		da redigere	
3		29	34	502		non necess				
4		28	348	507		non necess				
5		29	34	7		non necess				
6		28	348	509		non necess				

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'									SI
Note:	conforme								

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI									SI
Note:									

Sezione B	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STATO D'USO
Vedi descrizioni sopra riportate; tutti gli immobili sono usati ed in normale stato di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si allegato provvedimenti urbanistici recuperati in comune ed i contratti di affitto degli immobili locati. Da verificare eventuali quote millesimali di competenza ed eventuali spese straordinarie condominiali che dovranno essere sostenute dal futuro acquirente.	
Protocollo di certificazione ambientale (Leed-Breeam ecc.)	N.D.

RISCHI FISICI AI QUALI L'IMMOBILE POTREBBE ESSERE SOGGETTO			
Fattori di Rischio	Grado di Rischio	Fonte delle informazioni	Mitigazione Rischio
Sismico	Zona 3 - sismicità bassa	https://rischi.protezionecivile.gov.it/it/sismico/attivita/classificazione-sismica/	SI
Frane	assente	https://idrogeo.isprambiente.it/app/pir?@=41.55172525894153,12.57350148381829,1	SI
Alluvionale	media P2	0	SI
Vulcanico	assente	https://gisportal.istat.it/mapparischi/index.html?extent=	SI
Altro			
Il tecnico valutatore è chiamato a verificare, in base ad una indagine attinente il medesimo segmento di mercato, l'incidenza delle caratteristiche di resilienza sui prezzi/canoni di mercato. Il perito incaricato, in caso di esposizione massima rispetto alla scala del rischio, deve inoltre riportare in perizia la descrizione di eventuali interventi eseguiti o delle caratteristiche intrinseche e costruttive volte alla mitigazione del rischio, o in alternativa, laddove possibile, la descrizione sintetica delle opere necessarie per la messa in sicurezza del bene.			
Note Mitigazione Rischio:	Sismico: nessuna Frane: nessuna Alluvione: nessuna Vulcanico: nessuna Altro: nessuna		

Sezione C		TITOLARITA'
Tipo Atto	Compravendita	
Note	Atto del 30/11/1989 Pubblico ufficiale SQUINTANI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 51012 - UR Sede ACQUALUNGA BADONA (CR) Registrazione Volume 1 n. 2392 registrato in data 14/12/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 222.1/1990 - Pratica n. CR0032122 in atti dal 28/03/2008	
Note	Atto del 19/10/2015 Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 59544 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4901.1/2015 Reparto PI di CREMONA in atti dal 22/10/2015	
Note	TESTAMENTO OLOGRAFO del 02/04/2015 Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 59145 - UU Sede CREMONA (CR) Registrazione Volume 9990 n1219 registrato in data 16/09/2015 - [REDACTED] 4402.1/2015 - Pratica n. CR0047350 in atti dal 18/09/2015	
Note	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/04/2015 Pubblico ufficiale ANTONIOLI Sede CREMONA (CR) - RU [REDACTED] Voltura n. 4210.1/2015 - Pratica n. CR0042983 in atti dal 04/09/2015	
Convenzioni	n.d.	
Servitù e Condominio	Come da stato dei luoghi	
Modalità di accesso	Come da stato dei luoghi	
Confini	Come da titoli di provenienza	
Locazioni	Si allega copia contratto di affitto disponibile (non aggiornato); ad oggi l'appartamento e box sono occupati e versano regolare rata di affitto mensile.	

Sezione D		LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA			
Strumento urbanistico	PGT	Zona	residenziale		
Strum.to urbanistico attuativo	Nessuno			///	
Titolo abilitativo		n.		del	
Altri provvedimenti	vedi documenti allegati da accesso atti Comune di Castelveverde				

EDIFICIO REALIZZATO IN CONFORMITA'		SI
Note	sono in essere lievi difformità che non pregiudicano la rendita catastale e possono essere ricomprese nelle tolleranze edilizie	

Deprezzamento per	altro
-------------------	-------

EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIBILE		SI
Note	sono in essere lievi difformità che non pregiudicano la rendita catastale e possono essere ricomprese nelle tolleranze edilizie	

Sezione E	INDAGINE DI MERCATO
------------------	----------------------------

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO			
PARAMETRI	<i>Segmento A</i>	<i>nessuno</i>	<i>nessuno</i>
Tipo di contratto	Compravendita		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immobiliare	Fabbricato		
	Condominio		
	Usato		
Tipologia edilizia	Appartamento		
Dimensioni	Medie		
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1000		
Fase del mercato immobiliare	ContraZIONE		
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Acquirenti	Privati		
Venditori	Privati		
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto		

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le indagini di mercato svolte nella zona hanno rilevato un mercato immobiliare sufficientemente attivo in equilibrio tra domanda e l'offerta. Gli immobili di taglio simile occupano una parte discreta del volume totale delle compravendite della zona, tuttavia si rileva una scarsa presenza di immobili di nuova edificazione.

Ai fini della valutazione delle varie unità immobiliari è stata effettuata un'indagine di mercato circa i valori di vendita richiesti per iniziative su usato nella città. La valutazione è stata svolta effettuando una stima per comparazione dei valori di vendita di annunci immobiliari e Cv portate a buon fine.

RILEVAZIONE DEI VALORI O.M.I. (Dati Agenzia delle Entrate)							
Listino di riferimento	ANNO	2025		Semestre	Primo		
Comune	CASTELVERDE			Fascia OMI	Centrale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Valore di mercato (€/mq)		Sup.	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Sup.
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	Normale	€ 750	€ 1.050	L	€ 2,80	€ 4,10	L
Box	Normale	€ 600	€ 900	L	€ 2,60	€ 3,70	L

NOTA BENE: Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Sezione F	SCELTA DEL METODO DI STIMA
------------------	-----------------------------------

X	CONFRONTO DI MERCATO (MCA): è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
----------	---

	ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DCFA): è un procedimento di stima che si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.
--	--

	CAPITALIZZAZIONE DIRETTA: è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.
--	---

	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.
--	---

	ALTRO
--	--------------

Sezione G	GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE
------------------	---

L'andamento del mercato immobiliare è complessivamente stabile. A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione prodotta, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene che il cespite possiederà una discreta appetibilità commerciale, in considerazione anche alle limitate soluzioni simili disponibili in zona.

Sezione H	LIMITI ED ASSUNZIONI
------------------	-----------------------------

Identificazione catastale: Si specifica che l'analisi catastale effettuata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati, con riferimento allo scopo dell'incarico per la sola individuazione della perimetrazione catastale

I giudizi espressi non fanno pertanto riferimento e non sono utilizzabili ai fini della dichiarazione resa in atti dagli intestatari, come richiesto dalla Legge 30 Luglio 2010 n°122.

- Consistenze: I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Committenza. In sede di sopralluogo si è proceduto ad una verifica dimensionale tramite misurazione per campione delle proprietà in questione.

Il presente Rapporto di Valutazione è, quindi, riservato al Cliente ed il sottoscritto Valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi. Ne è, pertanto, vietata la pubblicazione completa o parziale nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del Valutatore.

- Valutazione MCA: ove utilizzata suddetta modalità la stessa è basata sul reperimento di asckin price, dove non disponibili compravendite effettive, debitamente scontati in considerazione delle trattative.

Sezione I	DETERMINAZIONE DEI VALORI
-----------	---------------------------

Valore di Mercato Complessivo

€ 272.000,00

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

VALUTAZIONE PER UNITA IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	29	570/502	APPARTAMENTO	€ 160.000,00
		1008		
2	28	348/515	APPARTAMENTO	€ 72.000,00
3	29	34/502	BOX	€ 6.000,00
4	28	348/507	BOX	€ 6.000,00
5	29	34/7	BOX	€ 14.000,00
6	28	348/509	BOX/DEPOSITO	€ 14.000,00

Sezione I1	PROPOSTA DI VENDITA A LOTTI
------------	-----------------------------

LOTTO A1: APPARTAMENTO VIA ETTORE PANNI CON BOX ABBINATO				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	29	570/502	APPARTAMENTO	€ 160.000,00
		1008		
2	29	34/7	BOX	€ 14.000,00
			SOMMANO	€ 174.000,00

LOTTO A2: APPARTAMENTO VIA DON PRIMO MAZZOLARI CON BOX ABBINATO				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	28	348/515	APPARTAMENTO	€ 72.000,00
2	28	348/507	BOX	€ 6.000,00
			SOMMANO	€ 78.000,00

LOTTO A3: BOX/DEPOSITO VIA DON PRIMO MAZZOLARI				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	28	348/509	BOX/DEPOSITO	€ 14.000,00
			SOMMANO	€ 14.000,00

LOTTO A4: BOX SINGOLO VIA ETTORE PANNI				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	29	34/502	BOX	€ 6.000,00
			SOMMANO	€ 6.000,00

Sezione J	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
1	estratto di mappa
2	visure catastali
3	planimetria
4	urbanistica
5	rilievo fotografico
6	provenienze

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato al Cliente ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

Cremona, li 12/12/2025



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA										RAPPORTO DI VALUTAZIONE	246/2025
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	----------

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO	Normale
											NOTE	
1	29	570	502		A/2	6	6,00	€ 511,29	1	Normale	APPARTAMENTO IN VILLA	
2		1008										
3	28	348	515		A/2	4	5,00	€ 309,87	2	Normale	APPARTAMENTO	
4	29	34	502		C/6	5	12,00	€ 35,33	0	Normale	BOX	
5	28	348	507		C/6	5	12,00	€ 35,33	0	Normale	BOX	
6	29	34	7		C/6	3	38,00	€ 82,43	0	Normale	BOX	
7	28	348	509		C/6	3	37,00	€ 80,26	0	Normale	BOX	
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												

246/2025

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE											TOTALE
						BALCONE	RUSTICO	CANTINA	BOX	P. AUTO	ALTRO	ALTRO	ALTRO	AREA ESTERNA	PRIVATA	COMUNE	
						RAPPORTI MERCANTILI											
						30%	30%	40%	50%					10%			
1	29	570	502	Appartamento	177,00												177,00
		1008															
2	28	348	515	Appartamento	84,00												84,00
3	29	34	502	Box					12,00								6,00
4	28	348	507	Box					12,00								6,00
5	29	34	7	Box					38,00								19,00
6	28	348	509	Box					37,00								18,50
TOTALE					261	0	0	0	99	0	0	0	0			0	0

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi		Rapporto di Valutazione n.		246/2025	
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI										
Prezzo e caratteristica			Immobile di confronto A		Immobile di confronto B		Immobile oggetto di stima			
Fonte di mercato			Atto		Atto		1			
Nominativo / repertorio			Atto del 27/06/2024 GALLI MASSIMO Repertorio n. 34947		SUCCESSIONE del 25/07/2023) Registrazione n. 567415					
Comune			Castelverde		Castelverde					
Indirizzo			via F.lli Volpi		Via Delle Rose					
Zona			Centrale		Centrale		Centrale			
Destinazione			Residenziale		Residenziale		Residenziale			
Tipologia edilizia			Appartamento		Appartamento		Appartamento			
Stato dell'immobile			Ristrutturato		Ristrutturato		Usato			
Prezzo di mercato (euro)			159000		315000					
Data (mesi)			12		5					
Livello di piano (n)			0		0		1			
Superficie principale (mq)			112		224		177			
Trattativa commerciale (%)			3%		3%					
Superfici secondarie										
BALCONE		30%								
RUSTICO		30%								
CANTINA		40%								
BOX		50%								
P. AUTO		0%								
ALTRO		0%								
ALTRO		0%								
ALTRO		0%								
AREA ESTERNA										
PRIVATA		0%								
COMUNE		0%								
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima		Ed.	Migliore di molto		Migliore di molto		Normale			
		In.	Migliore di molto		Migliore di molto		Normale			
Superficie commerciale			112,00		224,00		177,00			
			112,00		224,00		177,00			

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA					
s=saggio annuale di variazione dei prezzi				3%	
i=livello di piano				0%	
Prezzo medio di mercato €/mq				€ 1.000,00	
Prezzo area esterna				€ -	
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.700			€ 1.700,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio				condominio <10 u.i	
Criterio di misurazione				SEL	
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)		€ 154.230,00		€ 305.550,00	
Data (mesi)		€ 385,58		€ 763,88	
Livello di piano					
Superficie principale (mq)		€ 1.364,06		€ 1.364,06	
Superficie esterna (mq)					
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 3.009,00		€ 3.009,00	
Stato di manutenzione interna (€)		€ 27.081,00		€ 27.081,00	
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)		€ 154.230,00		€ 305.550,00	
Data (mesi)		-€ 4.626,90		-€ 3.819,38	
Livello di piano					
Superficie principale (mq)		€ 88.664,06		-€ 64.110,94	
Superficie esterna (mq)					
Stato di manutenzione edificio (€)		-€ 6.018,00		-€ 6.018,00	
Stato di manutenzione interna (€)		-€ 54.162,00		-€ 54.162,00	
Prezzo corretto		€ 178.087,16		€ 177.439,69	
Peso comparabile (%)		50%		50%	
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE				€ 178.000	
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)				0,36%	
PREZZO MEDIO UNITARIO		(stima monoparametrica)		€ 1.005,65	
Scostamento dal	Prezzo	Medio di Mercato		0,56%	

€ 272.000,00

Limiti

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura amministrativa, urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Committenza; ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti la relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

Titoli di proprietà	Nessuna ricerca diretta è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Committenza. In sede di sopralluogo si è proceduto ad una verifica dimensionale tramite misurazione per campione dei cespiti in questione.
Analisi urbanistica	Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuata da Yard S.p.A. è stata specificamente finalizzata all'individuazione di eventuali elementi e/o criticità e/o parametri che potessero in qualche misura impattare sulla sola valorizzazione del bene.
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.

Definizioni	
Data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
Data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
Sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di " <i>sopralluogo</i> ".
Base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
Approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
Approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
Approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
Canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
Valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla <i>data di valutazione</i> , da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
Valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come " <i>worth</i> ").
Valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
Valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.

Immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
Assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'<i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
Assunzione speciale	Un'<i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i>, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i>.
Acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
Valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i>, tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i>.
Termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i>. In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
Regolata da RICS	Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("<i>Firm regulated by RICS</i>").