

Dott. Ing. Riccardo Trevisan

Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma n° 2452A

www.riccardotrevisan.it

Relazione di Valutazione Immobiliare

*per unità immobiliare sita in via Fontanelli, Parma n° 5
Parma*

Committente: sig.ra Tommasina Rossi

PARMA, 03/12/2014

*L'esperto valutatore
Dott. Ing. Riccardo Trevisan*

Professionista certificato UNI CEI ISO/IEC 17024:2004 da ENIC



Il sottoscritto

Dott. Ing. Riccardo Trevisan nato il 18/09/1981 a Parma, C.F. TRVR81P18G337A, domiciliato a Parma in via Alceste de Ambris n° 4/A iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n° 2452/A, libero professionista con P.IVA 02519470344;

Incaricato da

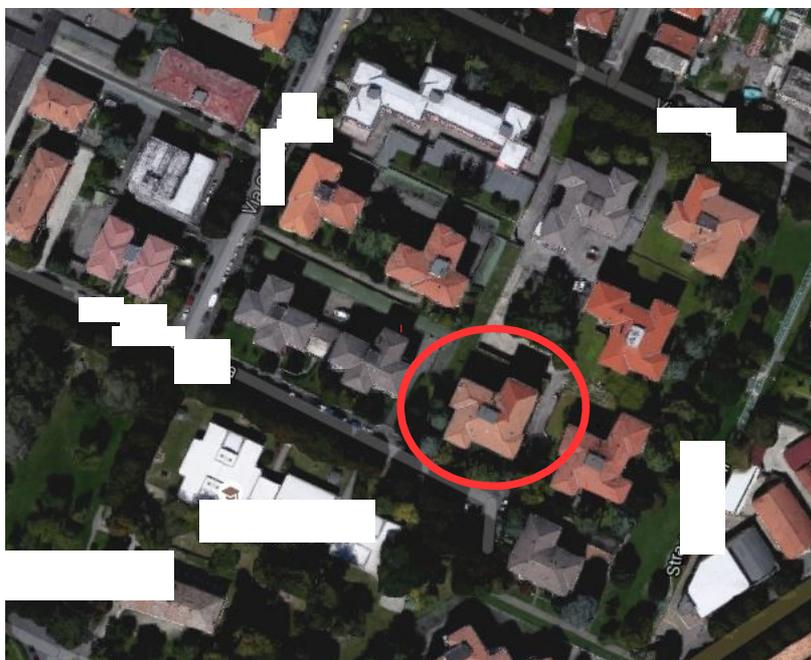
Sig.ra Teresa [redacted] nata il 10/07/1957 a Modugno (PR), inquilina di intestatario del bene immobile;

Procede

di seguito ad analizzare e relazionare in merito al più probabile valore di mercato dell'appartamento di seguito descritto in oggetto.

Par. 01 – OGGETTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta parte del fabbricato "E", facente parte del complesso condominiale "Marmarina", costituito da cinque fabbricati identici per dimensioni e formanti area cortilizia comune tra essi, come mostrato dalla seguente immagine aerea:



Lo scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato per la compravendita dell'immobile.

Il lotto di proprietà confina a nord con l'area cortilizia comune condominiale, a est e ovest con lottizzazioni di edifici simili, mentre a sud vi è la pubblica via F.lli Partigiani.

L'edificio è costituito da telaio in cemento armato ordinario e tamponamenti in laterizio e si sviluppa in quattro piani fuori terra (rialzato, primo, secondo e terzo) raggiungibili mediante ascensore, mentre il tetto è costituito da solaio a falde in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Al piano interrato si trovano le cantine, le autorimesse e i vani tecnici.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano oltre alla cantina al piano interrato e autorimessa.

L'appartamento risulta costituito da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, tre camere con disimpegno, due bagni e balcone sul lato est.

Al catasto edilizio urbano (DOCUMENTAZIONE CATASTALE IN ALLEGATO 1) figura che:

l'abitazione è classificata A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, sez. 001, foglio 11, particella 13, sub. 9;

l'autorimessa è classificata C/6, classe 4, consistenza 13 mq, sez. 001, foglio 11, particella 13, sub. 4

Al catasto terreni gli immobili figurano alla sezione 11, foglio 11, particella 1.

Par. 02 – DUE DILIGENCE

La prima domanda di concessione di licenza edilizia è la n° 10 del 10/01/1971, presentata dai geom. F.lli Partigiani e Partigiani il 10/01/1970.

Successivamente sono state presentate quattro varianti: n° 7 del 10/01/1971, n° 45 del 03/06/1973, n° 15 del 12/01/1974, n° 48 del 20/06/1976.

Per il solo edificio "E" è stata presentata una quinta e ultima variante, n° 20 del 28/07/1977.

In epoca più recente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 76 del 04/11/1981, in quanto durante la costruzione dei balconi erano state montate ringhiere diverse da quelle indicate nel progetto, variando così i prospetti condominiali.

Da ultimo si segnala la DIA n° 27 del 05/09/1999, mediante la quale sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria del tetto, trattamento idrorepellente delle parti esterne in calcestruzzo, installazione di impianto di addolcitore dell'acqua potabile e adeguamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'amministrazione comunale ha rilasciato due certificati di abitabilità, rispettivamente il n° 7! 6 e il n° 18 7.

Non risultano pervenute allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli impianti privati.

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuati in data 16/10/2014, si è potuto constatare la conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e comunali.

(DOCUMENTAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E FOTO IN ALLEGATO 2)

Par. 03 – STIMA IMMOBILIARE

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato e si presenta in generali buone condizioni manutentive.

Il più probabile valore sul mercato attuale è stato determinato secondo il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), ai sensi degli standard europei e del Codice delle Valutazioni Immobiliari. Sempre secondo tali direttive si precisa che la tipologia di rilevazione per tutti i cespiti sarà la superficie esterna lorda (SEL).

Trovandosi all'interno di un contesto cittadino, il mercato può essere definito sufficientemente vivace per poter applicare il metodo MCA, che prevede l'individuazione di almeno 3 immobili con caratteristiche simili o comunque comparabili i quali, dopo confronto con l'immobile oggetto di stima, forniranno il valore cercato.

Gli immobili assunti come comparabili si trovano in contesti abitativi urbani simili al soggetto e sono:

- A) Appartamento posto al quarto piano in condominio di sei piani sito in via Duca Alessandro 19 a Parma, compravenduto nel marzo 2014;
- B) Appartamento al primo piano in condominio di quattro piani sito in via Brahms 3 a Parma, compravenduto nell'ottobre 2014;
- C) Appartamento al quinto piano in condominio di sette piani sito in piazzale Chaplin 14 a Parma, compravenduto nel giugno 2014.

L'analisi è stata dettagliata secondo i dati raccolti nell'allegato di calcolo n. 3 alla presente relazione.

Par. 04 – CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi condotta e delle indagini di mercato, si possono dedurre le seguenti conclusioni:

1. L'unità immobiliare oggetto di analisi risulta urbanisticamente e catastalmente conforme allo stato dei luoghi, tuttavia gli impianti non sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità;
2. Il valore di stima fornito dall'analisi MCA e valutato in base alle caratteristiche oggettive degli immobili ha fornito un valore prossimo a 171.000,00 €;
3. L'analisi è stata completata con una valutazione delle caratteristiche cosiddette "*inaestimabilis*", ossia una valutazione di quelle caratteristiche qualitative, valutate sempre per confronto con gli altri *comparables*, ossia con gli altri immobili assunti a riferimento per la presente stima. In particolare sono state valutati due parametri, un primo comprendente concetti di orientamento e luminosità, un secondo comprendente concetti prettamente locali del contesto, ossia è stata valutata la vicinanza a negozi, ospedali, mezzi pubblici, parcheggi, servizi vari, ma anche la vicinanza a possibili fonti di disturbo quali strade, campi sportivi con impianto di illuminazione, sicurezza. Pertanto, la valutazione sulla scorta di tali considerazioni ha portato a un **valore di stima pari a 180.000,00 €**, che a oggi si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

Par. 05 – CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Il risultato della perizia di stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente, dai pubblici uffici e da ricerche e raccolta di dati storici effettuati direttamente dallo scrivente valutatore nel corso della propria esperienza professionale; ne deriva che per quanto concerne i dati ed elementi forniti e messi a disposizione al perito, essi hanno avuto diretta conseguenza sull'attendibilità del risultato finale.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Par. 06 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' A NORME SETTORIALI DI RIFERIMENTO

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione ha comunicato al lettore il valore di stima, ha esposto le finalità di valutazione nonché il procedimento e le eventuali assunzioni e condizioni limitanti alla base della valutazione. Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti 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 di valutazione è stato svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- o International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- o RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- o European Valuation Standards 2009;
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
- o 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);
- o "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009;
- o "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

E' stato infine consultato il testo "Metodi di stima immobiliare", M. Simonotti, 2006, Flaccovio Editore.

Par. 07 – CLAUSOLA RELATIVA ALLE RESTRIZIONI D'USO, DISTRIBUZIONE E/O PUBBLICAZIONE

Le modalità con cui la perizia di stima è stata condotta dipendono dalla motivazione per cui la stima è stata richiesta. Lo scopo della presente perizia era la determinazione del valore di mercato del bene immobile. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

DETTAGLIO STIMA ANALITICA:

TABELLA DATI					
CARATTERISTICA	UDM	A - VIA DUCA ALESSANDRO	B - VIA BRAHMS	C - P.LE CHAPLIN	SOGGETTO: VIA _____ A
prezzo	€	€ 121.000,00	€ 117.000,00	€ 140.000,00	(oggetto di stima)
data	mesi	8	1	5	0
superficie principale	m ²	71,5	55,0	106,0	120,1
superficie cantina	m ²	7,0	4,5	6,0	8,0
superficie balconi	m ²	7,2	5,3	5,0	11,0
superficie garage	m ²	0,0	14,0	12,0	15,0
garage	n°	0	1	1	1
superficie giardino condominiale (max 30% Sup. principale)	m ²	21,5	16,5	31,8	36,0
quota millesimale	m/m	41,0	80,0	25,0	83,0
livello di piano	liv.	4	2	6	2
vetustà impianti	anni	12	2	19	15
servizi igienici	n°	2	1	2	2
vetustà servizi igienici	anni	12	2	19	15

Ricerca prezzo marginale DATA:

saggio medio annuale:	-1,00%			
saggio medio mensile:	-0,083%			
		A - VIA DUCA ALESSANDRO	B - VIA BRAHMS	C - P.LE CHAPLIN
Prezzo marginale DATA	€	-€ 100,83	-€ 97,50	-€ 116,67

Ricerca prezzo marginale SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTI: (3° teorema del prezzo)

Tipo superficie	Rapporto Mercantile	A - VIA DUCA ALESSANDRO	B - VIA BRAHMS	C - P.LE CHAPLIN
Principale	1	71,5	55,0	106,0
cantina	0,4	2,8	1,8	2,4
balconi	0,25	1,8	1,3	1,3
garage	0,5	0,0	7,0	6,0
	SOMMANO	76,1	65,1	115,7
giardino condominiale	1	0,9	1,3	0,795
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALI	77,0	66,4	116,4
prezzo ragguagliato	€	€ 119.617,64	€ 114.675,67	€ 139.044,18
prezzo medio superficie appart.	€	€ 1.571,85	€ 1.760,85	€ 1.202,28
prezzo medio sup. esterna	€	€ 64,45	€ 140,87	€ 30,06

Prezzo medio appart. (€/m ²)	€ 1.511,66
Rapporto di posizione	0,68
Prezzo marginale appart.	€ 1.032,14

Tipo superficie	Rapporto Mercantile	Prezzo marginale Superf.
Principale	1	€ 1.032,14
cantina	0,4	€ 412,86
balconi	0,25	€ 258,03
garage	0,5	€ 516,07

Ricerca prezzo marginale SUPERFICIE ESTERNA:

Rapporto di posizione	0,21
Prezzo marginale sup. est	€ 21,90

ALTRI PREZZI MARGINALI:

durata impianti e servizi (anni):	20
Prezzo marginale manutenzione	€ 20.000,00
Prezzo marginale vetustà impianti (dep. Annuo)	€ 1.000,00
Prezzo marginale serv. Igienico	€ 6.000,00
Prezzo marginale ascensore	2,00%

TABELLA AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICA	SEGNO ATTESO	A – VIA DUCA ALESSANDRO			B – VIA BRAHMS			C – P.LE CHAPLIN		
		FATTORE	VALORE	PREZZO RAGGUAGLIATO	FATTORE	VALORE	PREZZO RAGGUAGLIATO	FATTORE	VALORE	PREZZO RAGGUAGLIATO
data	-1	-8	-€ 100,83	-€ 806,67	-1	-€ 97,50	-€ 97,50	-5	-€ 116,67	-€ 583,33
superficie principale	1	48,6	€ 1.032,14	€ 50.161,99	65,1	€ 1.032,14	€ 67.192,29	14,1	€ 1.032,14	€ 14.553,17
superficie cantina	1	1,0	€ 412,86	€ 412,86	3,5	€ 412,86	€ 1.445,00	2,0	€ 412,86	€ 825,71
superficie balconi	1	3,8	€ 258,03	€ 980,53	5,7	€ 258,03	€ 1.470,80	6,0	€ 258,03	€ 1.548,21
superficie garage	1	15,0	€ 516,07	€ 7.741,05	1,0	€ 516,07	€ 516,07	3,0	€ 516,07	€ 1.548,21
superficie giardino condominiale	1	14,6	€ 21,90	€ 319,36	19,5	€ 21,90	€ 427,78	4,2	€ 21,90	€ 92,65
livello di piano	1	-2	€ 2.420,00	-€ 4.840,00	0	€ 2.340,00	€ 0,00	-4	€ 2.800,00	-€ 11.200,00
vetustà impianti	-1	3	€ 1.000,00	-€ 3.000,00	13	€ 1.000,00	-€ 13.000,00	-4	€ 1.000,00	€ 4.000,00
vetustà servizi igienici	-1	3	€ 300,00	-€ 900,00	13	€ 300,00	-€ 3.900,00	-4	€ 300,00	€ 2.400,00

	A – VIA DUCA ALESSANDRO	B – VIA BRAHMS	C – P.LE CHAPLIN
PREZZI CORRETTI MCA	€ 171.069,11	€ 171.054,44	€ 153.184,62
DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	11,68%	(meglio se <10%)	
VALORE DI STIMA CON MCA	€ 171.054,44	(valore mediana)	

RICERCA PREZZI MARGINALI CARATT. QUALITATIVE (INAESTIMABILIS)

		A – VIA DUCA ALESSANDRO	B – VIA BRAHMS	C – P.LE CHAPLIN	SOGGETTO: VIA _____ A
esposizione, luminosità	1:scarsa ... 5:ottima	2	2,5	3,5	3
contesto, tranquillità, servizi	1:scarsa ... 5:ottima	3	3,5	3,5	4,5

RISOLUZIONE EQUAZIONE IN FORMA MATRICIALE

1	1,5	-1	-€ 171.069,11
0,5	1	-1	-€ 171.054,44
-0,5	1	-1	-€ 153.184,62

Prezzo Marginale luminosità	-€ 17.869,82
Prezzo marginale contesto	€ 17.840,47
STIMA CON CARATT. INAESTIMABILIS	€ 179.959,99