

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 03-Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)

Denominazione

Data inserimento	24/04/2017	Data ultima modifica	09/05/2017
Codice	L3 - U5 + B15 + B16		
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale		
Denominazione			
Destinazione	Uffici		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	89,29 m ² Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL...		



Ubicazione

Via SAN FRANCESCO, 29 -
24060 CASTELLI CALEPIO - (BG)
Zona OMI: D1/Periferica/CIVIDINO,QUINTANO

Descrizione principale

L'ufficio è sito al piano terra di un edificio ristrutturato recentemente lungo la via San Francesco nella frazione di Cividino del comune di Castelli Calepio. Il cancello condominiale da accesso ad una corte interna al U con panorama sul fiume. L'immobile ha due accessi: uno è dalla portafinestra ricavata in una delle due vetrine che affacciano sulla strada, l'altro dalla portafinestra che affaccia sulla corte interna del condominio.

L'ambiente principale è diviso in due uffici separati mediante pareti in cartongesso, all'interno di una parete è ricavato un armadio incassato con chiusure scorrevoli. Un disimpegno divide l'ufficio dal bagno su un lato e da un ripostiglio sull'altro.

L'immobile è in perfetto stato manutentivo, le finiture buone: serramenti esterni nuovi con vetrocamera, pavimenti in gres porcellanato lucido grigio chiaro, impianto elettrico nuovo, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna e radiatori in alluminio, porte in legno ad anta, bagno con rivestimento in ceramica anticata ed accessori di buona qualità, muri con finitura in gesso e idropittura color crema.

Il sottoscritto associa all'immobile un box singolo (il sub. 739) ed una cantina (sub.738) per favorirne la commerciabilità. Il box è in buono stato di conservazione, il pavimento in battuta di cemento liscio, due pareti in mattoni di porotón a vista ed una in cemento armato con pilastri portanti, la saracinesca di chiusura è basculante in lamiera di ferro zincato, sono presenti illuminazione, impianto elettrico e idraulico con lavandino in ceramica.

GEOGRAFIA

LOTTO 03-Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	CASTELLI CALEPIO		
Zona			
Indirizzo	Via SAN FRANCESCO		
Civico	29	Cap	24060
Latitudine	45° 36' 29,0929"	Longitudine	9° 53' 30,5149"

Mappa



Confini

Confini da Nord in senso orario: Sub.701, Sub.703, via San Francesco D'Assisi.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE**LOTTO 03-Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Netta (SIN)</p> <p>Per superficie interna netta, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIN include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * gli spessori delle zoccolature; * le superfici delle sottofinestre (sgusci); * le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; * le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; * le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; * lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); * la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; * lo spessore dei tramezzi; * lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	65,63	1,20	78,76	
Superficie cantine	SUC	4,86	0,10	0,49	
Superficie garage autorimessa	SUG	25,67	0,35	8,98	
Totale Superficie (m²)		96,16		88,23	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Bagno	4,42	S1	1,20	5,30
Disimpegno	2,04	S1	1,20	2,45
Ripostiglio	2,72	S1	1,20	3,26
Ufficio	56,45	S1	1,20	67,74
Totale per piano	65,63			78,76

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Cantina	4,86	SUC	0,10	0,49
Box	25,67	SUG	0,35	8,98
Totale per piano	30,53			9,47

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.</p> <p>La SIL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; * i pilastri/colonne interne; * lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); * la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; * i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> * lo spessore muri perimetrali; * il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo * i balconi, terrazzi e simili; * lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); * i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	66,52	1,20	79,82
Superficie cantine	SUC	4,86	0,10	0,49
Superficie garage autorimessa	SUG	25,67	0,35	8,98
Totale Superficie (m²)		97,05		89,29
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Appartamento	66,52	S1	1,20	79,82
Totale per piano	66,52			79,82

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Cantina	4,86	SUC	0,10	0,49
Box	25,67	SUG	0,35	8,98
Totale per piano	30,53			9,47

CARATTERISTICHE**LOTTO 03-Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)****Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 5.000,00

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 5 = 5.000,00
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 2.000,00 da 1 a 3 = 5,00 da 2 a 3 = 10,00
Visibilità dell'unità immobiliare*	VIU	3	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	66,5	m ²	1,20
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,25
Superficie cantine	SUC	4,9	m ²	0,10
Superficie garage autorimessa	SUG	25,7	m ²	0,35
Superficie posto auto scoperto	SPS	0,0	m ²	0,25
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	89,3	m ²	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo*	STL	4	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	da 3 a 4 = 1.500,00 da 4 a 5 = -10,00 da 4 a 6 = -10,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	01/05/2017	giorno/mese/anno	0,020

Descrizione Stato locativo

Data rapporto venerdì 12/05/2017

Pagina 102 di 129

L'immobile, al momento del sopralluogo era locato con regolare contratto, alla società Tortuga S.r.l.

■ **Descrizione Visibilità dell'unità immobiliare**

L'unità è attualmente accatastata e adibita ad uso ufficio. Potenzialmente, grazie alle due vetrine che affacciano sulla via, potrebbe essere convertita ed utilizzata come negozio.

DOCUMENTI
LOTTO 03-Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 1 Sub. 704 del 09/03/2017

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 Sub. 739 del 09/03/2017

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 3 Sub. 738 del 09/03/2017

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 4 Stato di fatto interni del 09/05/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Conformità

Viene illustrata graficamente la difformità rilevata tra la disposizione degli interni indicati nella planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ **Elenco Fotografie**

N. 5 Fronte del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Entrata condominio del 24/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Ingresso ufficio del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Finestre fronte strada del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Ufficio del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Ufficio del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Ufficio del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Sala attesa del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Ufficio dirigenziale del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Ufficio dirigenziale del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Finestre su interno del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Guardaroba del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Bagno del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 Bagno del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 Caldaia del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 Rete LAN del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Elenco Fotografie esterni all'assegnazione

N. 21 Ingresso garages del 24/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni all'assegnazione.

N. 22 Piano Box del 24/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni all'assegnazione.

N. 23 Box doppio del 09/03/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni all'assegnazione.

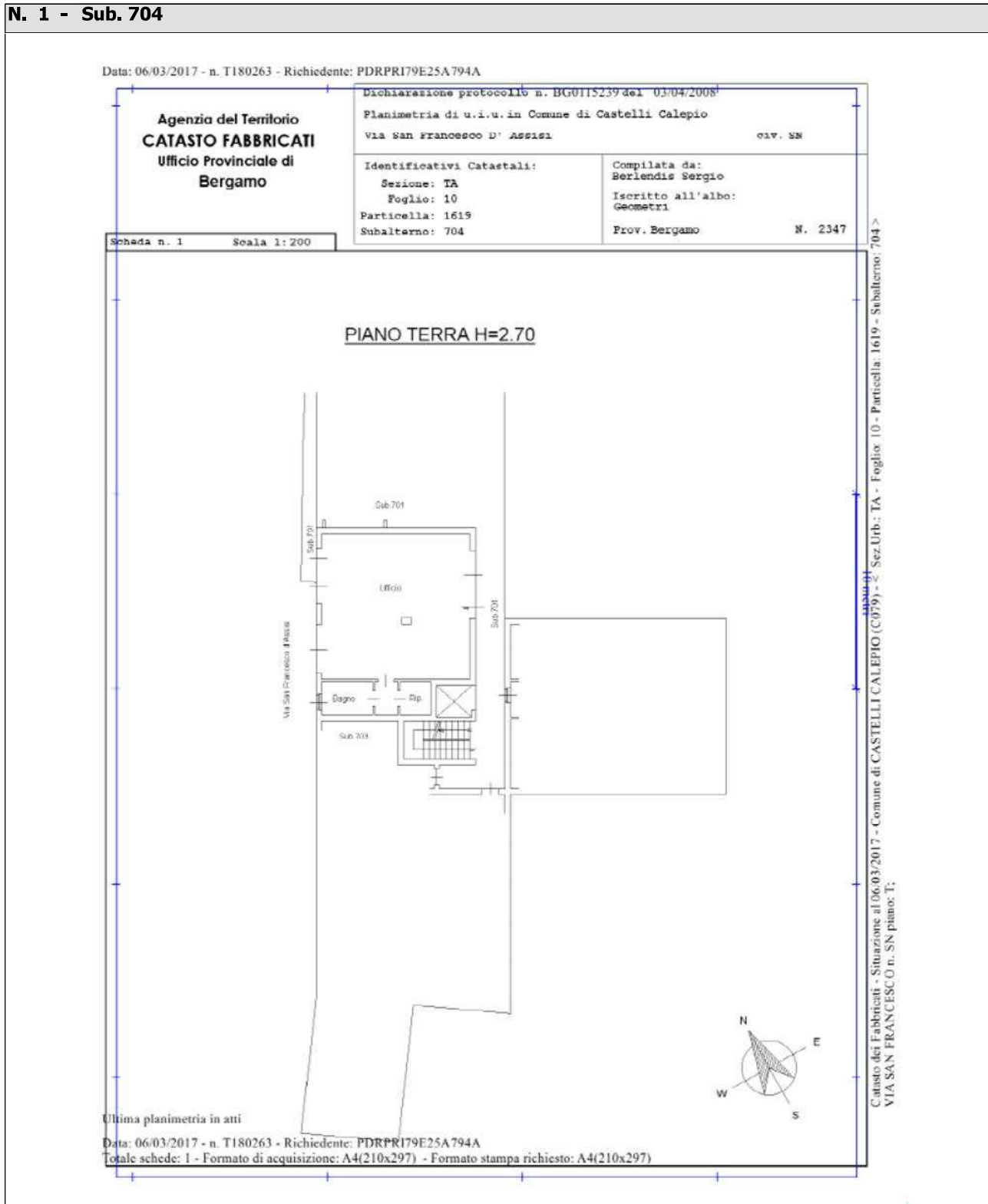
N. 24 Cantina del 28/04/2017

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni all'assegnazione.

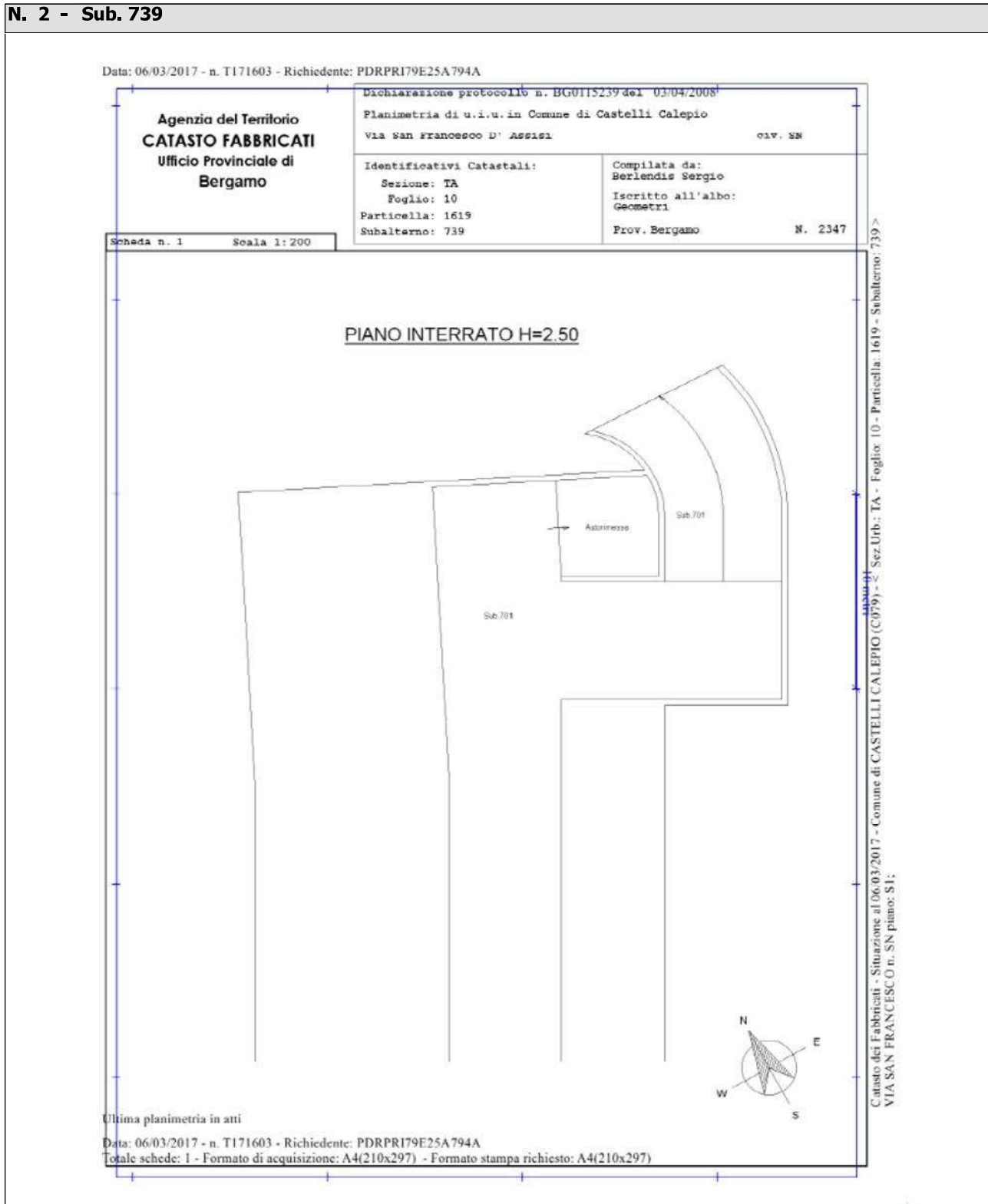
Planimetrie catastali

N. 1 - Sub. 704



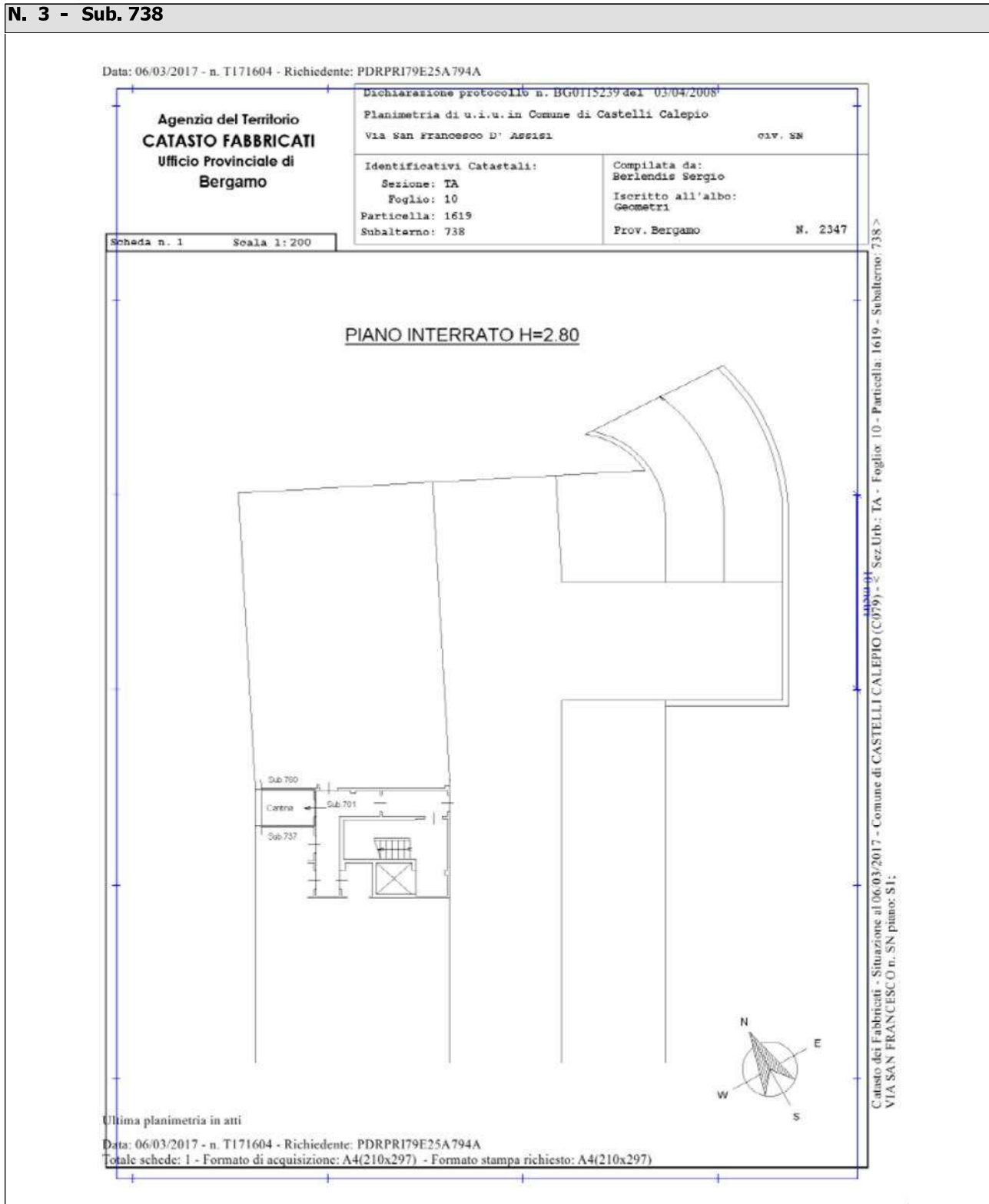
Planimetrie catastali

N. 2 - Sub. 739



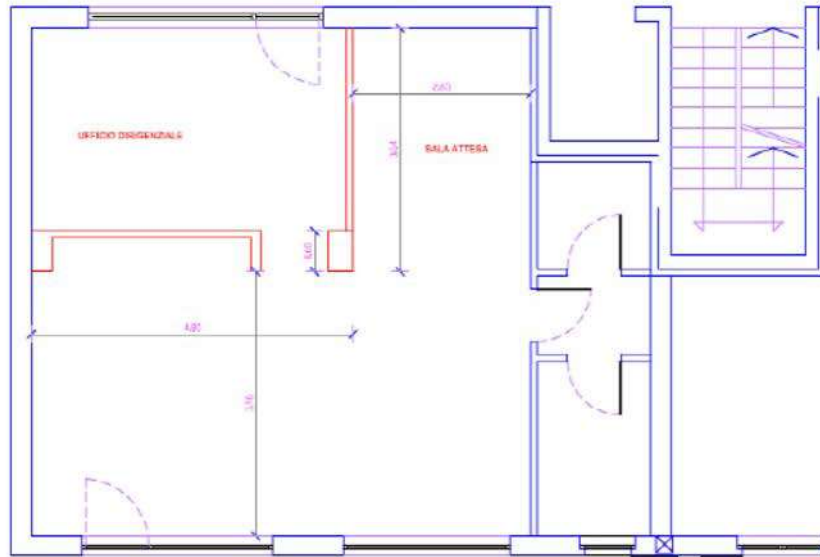
Planimetrie catastali

N. 3 - Sub. 738

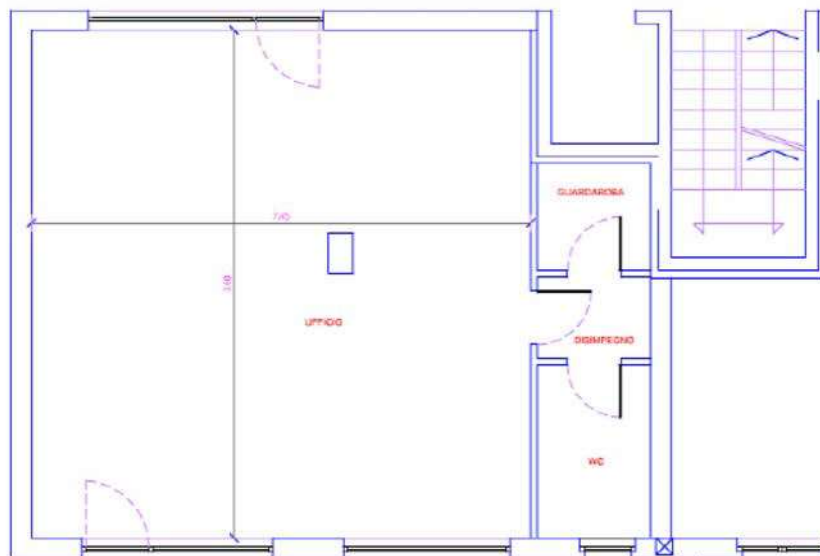


■ Planimetrie

N. 4 - Stato di fatto interni



STATO DI FATTO REALE



DISPOSIZIONE ACCATASTATA

Fotografie

N. 5 - Fronte



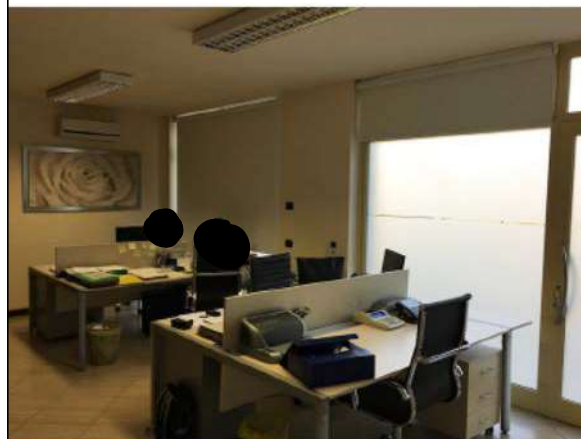
N. 6 - Entrata condominio



N. 7 - Ingresso ufficio



N. 8 - Finestre fronte strada



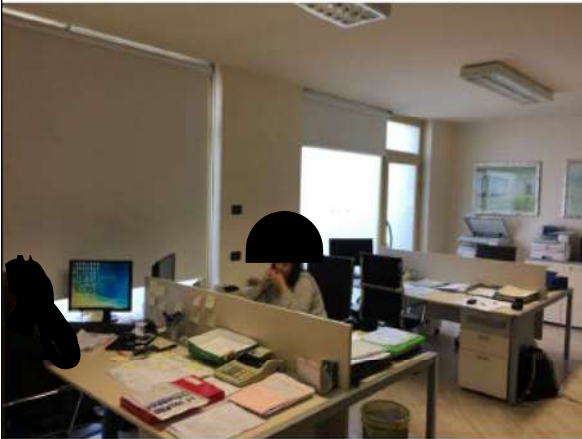
N. 9 - Ufficio



N. 10 Ufficio



N. 11 Ufficio



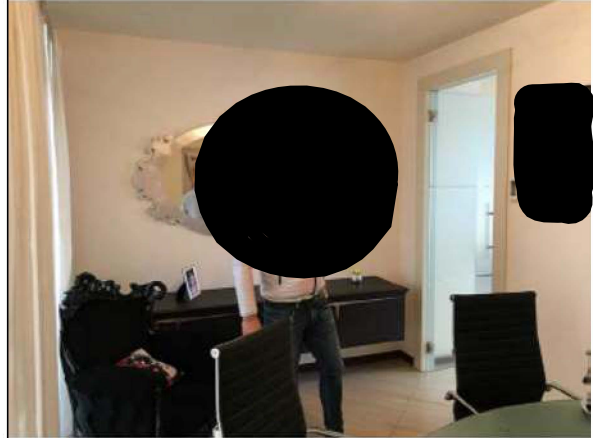
N. 12 Sala attesa



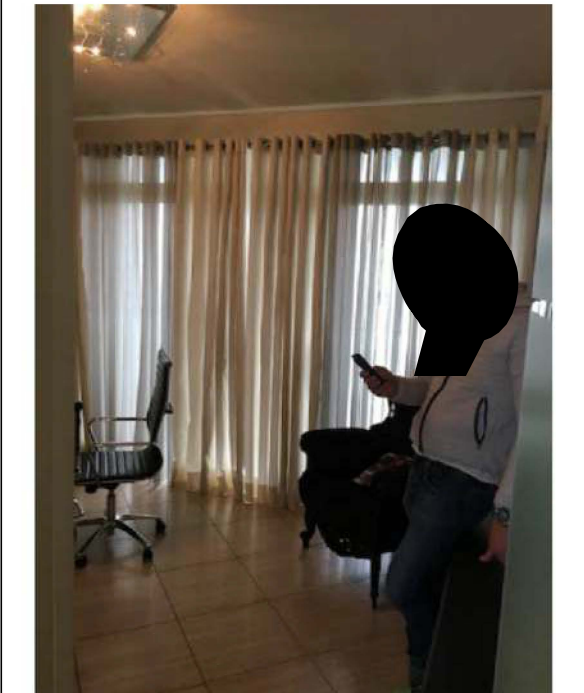
N. 13 Ufficio dirigenziale



N. 14 Ufficio dirigenziale



N. 15 Finestre su interno



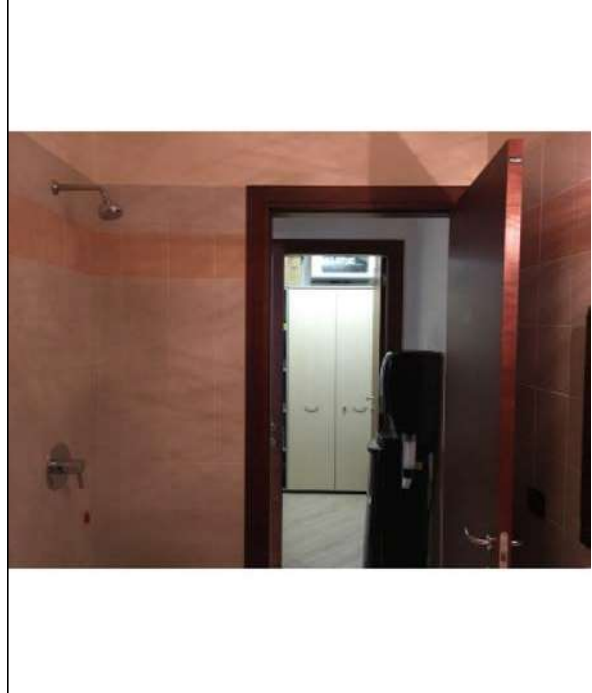
N. 16 Guardaroba



N. 17 Bagno



N. 18 Bagno



N. 19 Caldaia



N. 20 Rete LAN



Fotografie esterni all'assegnazione

N. 21 Ingresso garages



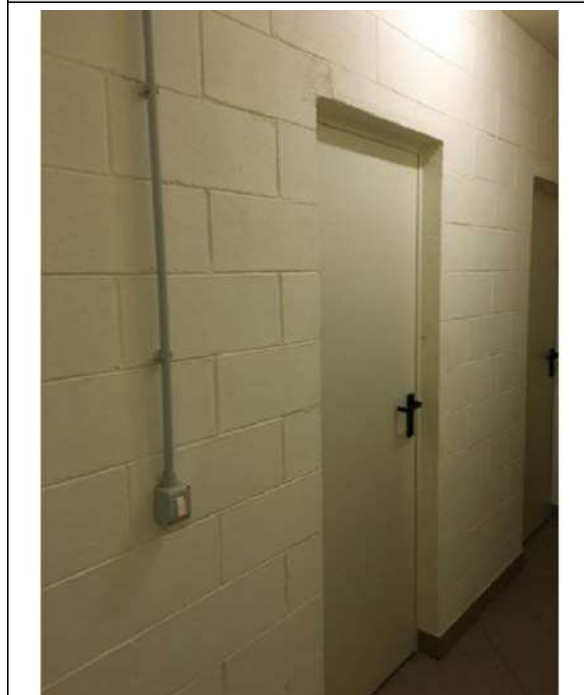
N. 22 Piano Box



N. 23 Box doppio



N. 24 Cantina



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CASTELLI CALEPIO	Provincia di	BG
--------------------------	------------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CASTELLI CALEPIO (C079)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	TA	10	1619	704	A10 -Uffici e studi privati	2	4,00 vani	846,99	76,00
2	TA	10	1619	739	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	2	26,00 m ²	44,31	30,00
3	TA	10	1619	738	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	1	5,00 m ²	8,26	6,00
Totali								899,56	112,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1619 Sub. 704 (Bene principale) Situazione in atti al 20/03/2017

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 76,00 m²

(2) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1619 Sub. 739 (Bene accessorio) Situazione in atti al 20/03/2017

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 30,00 m²

(3) - Dettagli Particella Fg. 10 Part. 1619 Sub. 738 (Bene accessorio) Situazione in atti al 20/03/2017

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 6,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in CASTELLI CALEPIO (BG), Via SAN FRANCESCO, 29, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = {[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]}-{{[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]}/100*20}

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 01/05/2017.

DUE DILIGENCE

LOTTO 03 - Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
30/04/2017	Verifica della conformità (regolarità) catastale Al momento del sopralluogo viene rilevata una differenza tra le disposizioni interne reali e quelle riportate sulla mappa catastale. Il costo per la pratica di aggiornamento deve essere quinti quantificato e detratto dal valore stimato.	Non conforme	1.500,00
12/05/2017	Analisi della provenienza del bene In Comune di Castelli Calepio - cens Tagliuno a parte del complesso sorto su area al mappale 1619 E.U. , le seguenti unità immobiliari: Fg 10 mappale 1619 sub 704; Fg 10 mappale 1619 sub 738; Fg 10 mappale 1619 sub 739. Aree ai mappali 8519 are 0,25 e 8521 are 0,17. L'originaria consistenza era pervenuta con atto 25/01/2005 n 30401 e 30402 Rep, Notaio F Di Tarsia di Belmonte trascritto a Bg l'08/02/2005 ai n 5832 a 5834/3887 a 3889.	Conforme	0,00
12/05/2017	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive In atto (atto 25/01/2005 n 30401 e 30402 Rep, Notaio F Di Tarsia di Belmonte) la società Dalma costituisce a carico del fondo originario mappale 1627/1-2557 e 1627 sub 2 a 8 compresi, a favore del fondo al mappale 1629 di proprietà Bellatorre e Cesco al fondo 1629. Detta servitù sarà esercitata su una striscia di terreno di mt 11 di lunghezza massima per ml.5 di larghezza sul mappale 1627 secondo il tracciato con colorazione rossa. In atto dichiarata libertà da gravami.	Conforme	0,00
12/05/2017	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita A carico degli immobili in oggetto segnalo le seguenti formalità pregiudizievoli: - IS 01/08/2006 N 50745/12423 a favore Banca di Valle Camonica spa Breno € 4.600.000,00 somma € 2.300.000,00 scad 22 anni gravante le sole unità al mappale 6324 sub 704 -723 - 724 - 753 - 755 - 761 - 765; - TR 26/01/2017 N 3350/2208 Sentenza di Fallimento a favore Massa dei creditori del fallimento Dalma srl, tra l'altro gli immobili in oggetto.	Conforme	0,00

Totale costi ripristino Non conformità	1.500,00
---	----------

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Strada provinciale Strada Provinciale, 1 - CASTELLI CALEPIO (BG) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	147,87 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	179,10 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	27/12/2016
Prezzo	137.500,00 €
Nota Prezzo	Atto Notaio FILIPPO CALARCO del 27/12/2016 - Repertorio 56932, Raccolta 18078.

■ Appartamento - Via CASALI, 15 - CASTELLI CALEPIO (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	119,46 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	17/07/2015
Prezzo	158.229,60 €
Nota Prezzo	Atto Notaio MARIO VASINI del 17/07/2015 - Repertorio 104943, Raccolta 20266.

■ **Appartamento - Localita' Località Porto, 79 - CASTELLI CALEPIO (BG) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	-
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	229,47 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	301,90 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	26/10/2015
Prezzo	215.000,00 €
Nota Prezzo	Atto Notaio LAVINIA DELFINI del 26/10/2015 - Repertorio 27993, Raccolta 12613.

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 03 - Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELL
CALEPIO (BG)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie sottotetto con h < 1,50 (STH): La superficie sottotetto con h < 1,50 è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI): La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

Unità di misura: 0=nullo 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

- Visibilità dell'unità immobiliare (VIU): La caratteristica visibilità dell'unità immobiliare rappresenta il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le normali vie di comunicazione, che l'unità immobiliare dimostra per la sua posizione e/o forma architettonica che è in grado di esprimere rispetto al contesto del fabbricato in cui è inserita.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare si trova nel punto di maggior visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile da tutte le vie di comunicazione, la sua individuazione non richiede nessun tipo di indicazioni.	3
Med	L'unità immobiliare si trova in un punto di modesta visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile solo da alcune vie di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie generiche.	2
Min	L'unità immobiliare si trova in un punto di scarsa visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza non è percepibile da nessuna via di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie specifiche.	1

- Stato locativo (STL): La caratteristica stato locativo descrive se l'unità immobiliare in oggetto è libera o occupata e a che titolo.

Unità di misura: 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato;

Classe	Nomenclatore	Punto
Parzialmente locato	Immobile locato in alcune sue unità immobiliari.	6
Libero	L'unità immobiliare è libera e nell'immediata disponibilità.	5
Locato	L'unità immobiliare è locata con regolare contratto d'affitto.	4
Occupato dal proprietario	L'unità immobiliare è occupata dal legittimo proprietario.	3
Occupato dal richiedente	L'unità immobiliare è occupata dal richiedente la valutazione e dispone di un titolo contrattuale valido.	2
Occupato in comodato d'uso	Chi occupa l'unità immobiliare dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito.	1
Occupato senza titolo	Chi occupa l'unità immobiliare non ha nessun titolo contrattuale, ne tanto meno garantisce un fitto certo.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 97. 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	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	137.500,00	158.229,60	215.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	27/12/2016	17/07/2015	26/10/2015	01/05/2017
Superficie principale (S1) m ²	82,2	110,0	112,7	66,5
Superficie balconi (SUB) m ²	0,0	13,3	0,0	0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	42,3	0,0	15,7	4,9
Superficie sottotetto con h < 1,50 (STH) m ²	0,0	0,0	61,3	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	14,1	17,0	28,9	25,7
Superficie posto auto scoperto (SPS) m ²	12,0	0,0	0,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	179,1	0,0	301,9	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	2	5	5
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	2	3	5
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	1	1	2	1
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU) 1=min 2=med 3=max	1	1	1	3
Stato locativo (STL) 0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	3	3	3	4

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	0,70	0,98	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	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:

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

$$p_A(S1) = 137.500,00 * 1,00 / 147,87 = 929,87 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 158.229,60 * 0,70 / 119,46 = 927,18 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 215.000,00 * 0,98 / 229,47 = 918,20 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 929,87 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 918,20 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 137.500,00 * (-0,02) / 12 = -229,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 158.229,60 * (-0,02) / 12 = -263,72 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 215.000,00 * (-0,02) / 12 = -358,33 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 918,20 * 1,20 = 1.101,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 918,20 * 1,20 = 1.101,84 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 918,20 * 1,20 = 1.101,84 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto con h < 1,50 (STH)

[i(STH)] = 0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STH}) = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{STH}) = 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{STH}) = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

[i(SUG)] = 0,35 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 918,20 * 0,35 = 321,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 918,20 * 0,35 = 321,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 918,20 * 0,35 = 321,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

[i(SPS)] = 0,25 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPS}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPS}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SPS}) = 918,20 * 0,25 = 229,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

[i(Se)] = 0,10 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{Se}) = 918,20 * 0,10 = 91,82 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	5 (Massimo o Buono)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(PUI)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	2.000,00	
1 (Min)	3 (Max)	5,00	
2 (Med)	3 (Max)	10,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{PUI}) = 0,00$ € da punto a punto

$p_B(\text{PUI}) = 0,00$ € da punto a punto

$p_C(\text{PUI}) = 2.000,00$ € da punto a punto

Prezzo marginale della caratteristica Stato locativo (STL)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STL)]	Modalità di stima
3 (Occupato dal proprietario)	4 (Locato)	1.500,00	
4 (Locato)	5 (Libero)	-10,00	
4 (Locato)	6 (Parzialmente locato)	-10,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STL}) = 1.500,00$ € da punto a punto

$p_B(\text{STL}) = 1.500,00$ € da punto a punto

$p_C(\text{STL}) = 1.500,00$ € da punto a punto

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-229,17	-263,72	-358,33
Superficie principale (S1) €/m ²	1.101,84	1.101,84	1.101,84
Superficie balconi (SUB) €/m ²	229,55	229,55	229,55
Superficie cantine (SUC) €/m ²	91,82	91,82	91,82
Superficie sottotetto con h < 1,50 (STH) €/m ²	0,00	0,00	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	321,37	321,37	321,37
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m ²	229,55	229,55	229,55
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	91,82	91,82	91,82
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	5.000,00	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	5.000,00	0,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) € da punto a punto	0,00	0,00	2.000,00
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)	0,00	0,00	0,00
Stato locativo (STL) € da punto a punto	1.500,00	1.500,00	1.500,00

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		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		137.500,00		158.229,60		215.000,00
Data (DAT)	(0-5)	1.145,83	(0-22)	5.801,75	(0-19)	6.808,33
Superficie principale (S1)	(66,5-82,2)	-17.298,89	(66,5-110,0)	-47.930,04	(66,5-112,7)	-50.905,01
Superficie balconi (SUB)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-13,3)	-3.053,02	(0,0-0,0)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(4,9-42,3)	-3.434,07	(4,9-0,0)	449,92	(4,9-15,7)	-991,66
Superficie sottotetto con h < 1,50 (STH)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-61,3)	0,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(25,7-14,1)	3.727,89	(25,7-17,0)	2.795,92	(25,7-28,9)	-1.028,38
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,0-12,0)	-2.754,60	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-179,1)	-16.444,96	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-301,9)	-27.720,46
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(5-5)	0,00	(5-2)	5.000,00	(5-5)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(5-5)	0,00	(5-2)	5.000,00	(5-3)	0,00
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-2)	-2.000,00
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)	(3-1)	0,00	(3-1)	0,00	(3-1)	0,00
Stato locativo (STL)	(4-3)	1.500,00	(4-3)	1.500,00	(4-3)	1.500,00
Prezzo corretto		103.941,21		127.794,13		140.662,83

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 $(103.941,21+127.794,13+140.662,83)/3=124.132,72$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Ufficio / Studio professionale - Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 -
CASTELLI CALEPIO (BG)

Valore di mercato

Valore di mercato	{{[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]}-{{[Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]}/100*20}}	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	1.500,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	124.132,72

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$\{124.132,72-1.500,00\}-\{124.132,72-1.500,00\}/100*20\} = 98.110,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro novantaottomilacentodieci

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 03 - Lotto 3 B

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
	Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via SAN FRANCESCO, 29 - 24060 - CASTELLI CALEPIO (BG)	
1	il Valore di mercato alla data di stima del 01/05/2017 è pari a 100.540,00 € per 91,9 m ² pari a 1.094,02 €/m ²	100.540,00
2	il Valore di mercato alla data di stima del 27/04/2017 è pari a 107.590,00 € per 92,4 m ² pari a 1.164,39 €/m ²	107.590,00
3	il Valore di mercato alla data di stima del 01/05/2017 è pari a 94.420,00 € per 89,0 m ² pari a 1.060,90 €/m ²	94.420,00
4	il Valore di mercato alla data di stima del 01/05/2017 è pari a 98.110,00 € per 89,3 m ² pari a 1.098,66 €/m ²	98.110,00
	Totale	400.660,00
Totale Lotti		400.660,00