

Allegato 1 - Determinazione del più probabile valore di mercato

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre alcune soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro unità immobiliari di medie dimensioni, in condizioni di manutenzione discrete/buone. L'offerta e la domanda risultano medie per immobili simili nel panorama immobiliare nel comune di Castelcovati.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 90.000/00	€ 100.000/00	€ 99.000/00	€ 79.000/00
Superficie	98,00 mq	90,00 mq	80,00 mq	85,00 mq
Prezzo unit.	918,00 €/mq	1.111,00 €/mq	1237,50 €/mq	929,00 €/mq
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Collocazione	Zona residenziale	Zona residenziale	Zona residenziale	Zona residenziale
Stato di conservazione	buono	discreto	buono	buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	In zona centrale al paese proponiamo in vendita grande trilocale a piano rialzato. L'appartamento e' cosi' disposto: ingresso, grande zona giorno con un balcone dedicato, cucina separata abitabile con un altro balcone dedicato, due grandi camere ed un servizio finestrato. Completa la soluzione il box a piano interrato e la comoda cantina.	Appartamento trilocale sito al piano terra. Ingresso nel grande soggiorno con ulteriore vano aperto, balcone, cucina separata abitabile e ripostiglio. La zona notte è composta da camera matrimoniale, bagno con vasca, e camera doppia con balcone. Nell'interrato box auto.	Comodo trilocale sito al piano terra sapientemente disposto, ingresso nel soggiorno con balcone, cucinotto separato, disimpegno, una camera matrimoniale con balcone e una camera singola, al piano interrato autorimessa. Compreso nel prezzo arredamento, aria condizionata e inferiate.	In tranquilla zona periferica proponiamo in vendita ad un ottimo prezzo appartamento trilocale in contesto di recente costruzione. Posto al piano primo, composto da soggiorno con cucina a vista, due bagni (uno con doccia e uno con vasca) , una camera matrimoniale e una singola. Funzionale balconata vivibile su cui danno le due camere, un bagno e la zona giorno. Doppia autorimessa nel piano interrato.



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	+5%	+5%	0%	0%
Appeal architettonico	0%	0%	-5%	0%
Stato di conservazione	+5%	0%	0%	+5%
Dimensioni	0%	0%	0%	0%
Trattativa commerciale	0%	0%	0%	0%
Totale detrazioni	+10%	+5%	-5%	+5%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	918,00 €/mq	1.111,00 €/mq	1237,50 €/mq	929,00 €/mq
detrazioni	10%	5%	-5%	5%
Prezzo finale	1.010,00 €/mq	1.167,00 €/mq	1.175,00 €/mq	975,00 €/mq

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricavano i seguenti valori :

LOTTO n. 1 il valore unitario di **€/mq 1.000,00** da utilizzare come valore di mercato:

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 130.5 x €/Mq 1.000,00 = € 130.500/00

Il valore di mercato dell'immobile va deprezzato tenendo conto del diritto di usufrutto in carico alla sig.ra FESTA GUSEPPINA nata il 17/04/1941 :

età 77 anni tasso di interesse legale 0.80% coefficiente moltiplicatore 37.5

da cui ne deriva un valore di usufrutto pari a € 39.150,00

Quindi il valore della nuda proprietà è pari a : € 130.500,00 - € 39.150,00 = € 91.350,00

VALORE approssimato per difetto a

€91.000/00
(euro ottantacinquemila/00)

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com



Allegato 2 - Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Al sopracitato valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a una scontistica del 10% per cui :

Il valore complessivo (Arrotondato per difetto) è pari a

€82.000/00
(euro ottanta duemila/00)

Arch. Emiliano Bolis

+39 338 3251561 bolis.op97@gmail.com

