

■ Data della valutazione

sabato 04/08/2012

■ Data del rapporto

sabato 04/08/2012

Utenti del forum si confrontano sulle stime

caso studio

■ Numero della pratica

1

■ Richiedente valutazione

immobile



■ Oggetto

porzione di villa bifamiliare sita in Torre s' Isola, provincia di Pavia, costruita nel 1992, zona residenziale.

stato di manutenzione medio

grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti a norma .

Il ceto sociale della popolazione presente è medio alto e le categorie delle unità abitative presenti nella zona sono ville ed alloggi signorili.



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in Via PAGANI, 1 TORRE D'ISOLA (PV), LOMBARDIA, (Subject) sono determinati:
per la denominazione Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)
il Valore di mercato alla data di stima del 04/08/2012;
il Valore di mercato €/mq alla data di stima del 04/08/2012;
il Valore di mercato OMI alla data di stima del 04/08/2012;
il Valore di mercato MI alla data di stima del 04/08/2012.

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) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 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);

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.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

- 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 01/08/2012 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	immobile
Valutatore	Sig.re Massimo Ca



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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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 speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.



Valore Valore di mercato =	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach 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.

■ Valore di mercato OMI

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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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 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 OMI =	[Stima per punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie
	Stima per punti di merito
	Stima per punti di merito

■ Valore di mercato €/mq

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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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 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 €/mq =	[Stima Monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima Monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

■ Valore di mercato MI

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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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 speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore MI =	[Stima per punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie
	Stima per punti di merito
	Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 Market Comparison Approach
	Esempio di utilizzo del Market Comparison Approach
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2 Prezzo Medio
	Esempio di utilizzo del prezzo medio con comparabili
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3 OMI
	Esempio applicazione valori OMI
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Lotto 4 Mercato Immobiliare
	Esempio di valutazione effettuata applicando le quotazioni reperite su http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia/pavia/torre-d-isola.html
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

Denominazione

Data inserimento	02/08/2012	Data ultima modifica	04/08/2012
Codice	massimoca 01		
Classificazione	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	180,00 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via PAGANI, 1 -
27020 TORRE D'ISOLA - (PV)

Descrizione principale

porzione di villa bifamiliare sita in Torre s' Isola, provincia di Pavia, costruita nel 1992, zona residenziale.
stato di manutenzione medio

grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti a norma .

Il ceto sociale della popolazione presente è medio alto e le categorie delle unità abitative presenti nella zona sono ville ed alloggi signorili.

Immagine principale non riferita a questo immobile

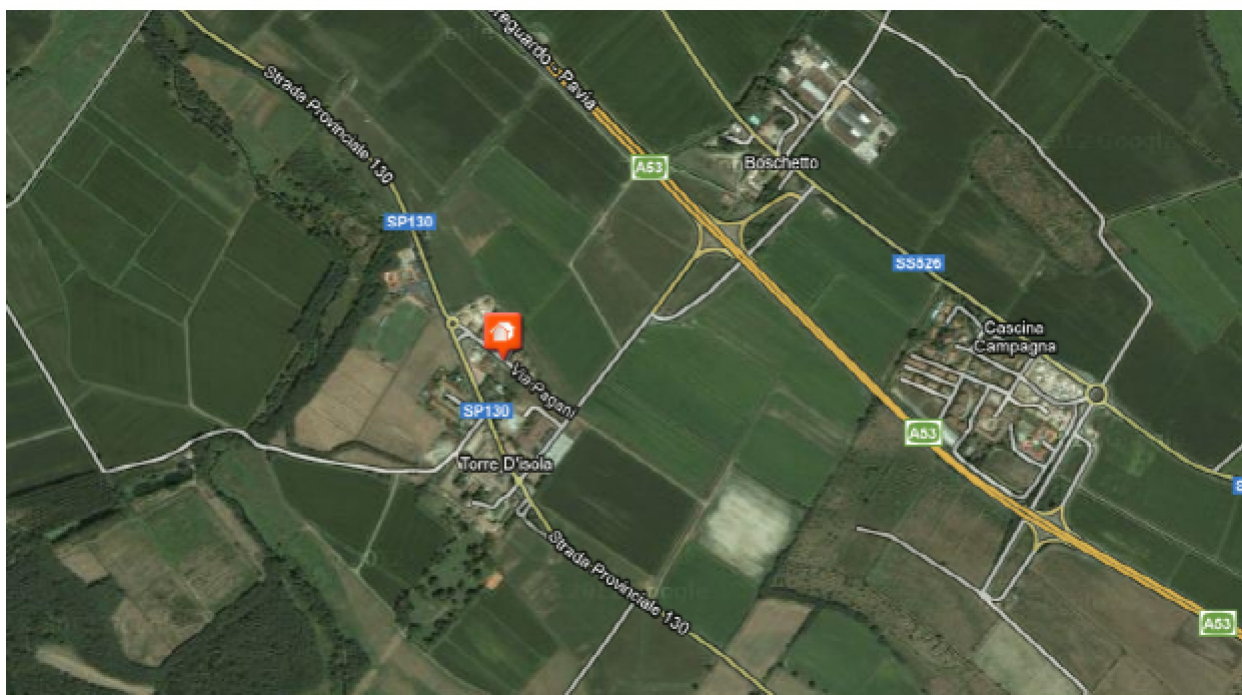


GEOGRAFIA

LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Mappa

Regione	LOMBARDIA	Provincia	PV
Comune	TORRE D'ISOLA		
Zona			
Indirizzo	Via PAGANI		
Civico	1	Cap	27020
Latitudine	45° 13' 9,1402"	Longitudine	9° 4' 37,0438"



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- est con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- sud con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri;
- ovest con (indicare proprietà e/o estremi catastali) salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante accesso diretto da Via Pagani



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo speditivo			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	120,00	1,00	120,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,00	0,10	30,00
Superficie magazzini	SMA	60,00	0,50	30,00
Totale Superficie (m²)		480,00		180,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	60,00	S1	1,00	60,00
giardino	300,00	Se	0,10	30,00
Totale per piano	360,00			90,00

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	60,00	S1	1,00	60,00
Totale per piano	60,00			60,00

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Cantina e Taverna	60,00	SMA	0,50	30,00
Totale per piano	60,00			30,00



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ceto sociale	CTS	3	1=min 2=med 3=max	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Epoca di costruzione	ECT	1992	anno/i	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	2	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-

■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	120,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	300,0	m²	0,10
Superficie magazzini	SMA	60,0	m²	0,50
Superficie commerciale	SUP	180,0	m²	-



SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Denominazione

Classificazione	Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	TORRE D'ISOLA	Provincia	PV
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Villa o villetta		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	180,00/180,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	120,00/180,00	66,67
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	300,00/180,00	166,67
Superficie magazzini	SMA/SUP	60,00/180,00	33,33

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Singolo privato	Motivazione	Cessione
Intermediari	Agenzia immobiliare locale		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	Up (fasce sociali forti)

Rapporti mercantili

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-		
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-		
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-		
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Rapporto di posizione (sigma)	1,00
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-	Saggio di rival. annuo	-

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,10
Superficie magazzini	i(SMA)	0,50



DOCUMENTI
LOTTO 01-Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **ELENCO Documenti generici**

N. 1 Documenti del 08/02/2012

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Valutatore non produce alcun documento

Il documento non è disponibile.

N. 2 OMI 2011 Semestre 02 del 04/08/2012

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 3 OMI 2011 Semestre 01 del 04/08/2012

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 4 OMI 2010 Semestre 02 del 04/08/2012

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Copia semplice non autenticata dall'autore

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.

N. 5 Mercato Immobiliare del 04/08/2012

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nella Sezione Immagini.



Documenti generici

N. 2 - OMI 2011 Semestre 02

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: TORRE D' ISOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1250	L	2,5	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	3,3	3,7	L
Box	NORMALE	770	960	L			
Ville e Villini	NORMALE	1250	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	1800	L			



Documenti generici

N. 3 - OMI 2011 Semestre 01

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: TORRE D`ISOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1300	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	3,4	3,9	L
Box	NORMALE	800	1000	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1750	1850	L			



Documenti generici

N. 4 - OMI 2010 Semestre 02

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: TORRE D`ISOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1300	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	3,4	3,9	L
Box	NORMALE	800	1000	L			
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1750	1850	L			

N. 5 - Mercato Immobiliare

[illegible]



VALUTAZIONE

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in TORRE D'ISOLA (PV), Via PAGANI, 1, 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 sabato 04/08/2012.

COMPARABILI

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

■ Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Via CASCINA CAMPAGNA, 1 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Torre d'isola, cascina campagna Villa di testa del 2001, in contesto residenziale signorile, ottima presentazione, finiture ben mantenute, giardino piantumato di mq 300 ca, - superficie commerciale abitazione su 2 livelli = mq 142 superficie commerciale p.seminterrato adibito a taverna e box= mq 95 terrazzo al piano 1° mq 30 porticato al piano terra mq 25	
Destinazione	-	
Superficie commerciale (SUP)	314,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	300,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	320.000,00 €	



■ **Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Localita' SAN VARESE, 1 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile B**

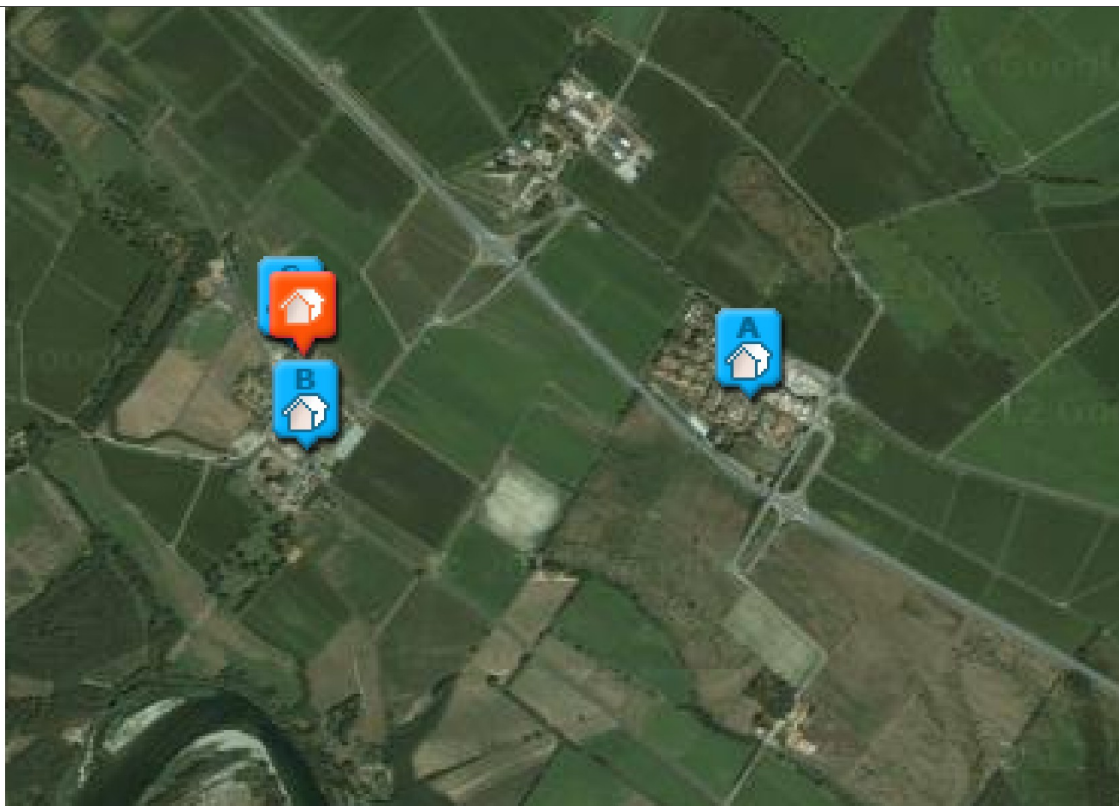
Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	<p>Porzione di villa bifamiliare costruita nel 1990 sita in San varese, provincia di Pavia, icon le stesse caratteristiche di posizione estrinsiche, e simile stato manutentivo.</p> <p>La superficie commerciale dell' immobile viene suddivisa in tal modo: abitazione su due livelli mq 130; piano seminterrato coomposto da cantina, taverna e box,per ulteriori mq 130 ragguagliabili, giardino mq 400.</p>	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	325,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	390.000,00 €	

■ **Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Via PAGANI, 11 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	casa semindipendente libera su 3 lati,sita a Torre d' Isola, (stessa caratteristica di posizione estrinseca) ristrutturata nel 2001, su 2 piani, con box e lavanderia annessa al piano terra, superficie commerciale abitazione mq 115 , superficie commerciale box e lavanderia mq 60,giardino mq 1200, stessa condizione manutentiva,	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	350,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	1.200,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	410.000,00 €	



Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

■ 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 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	320.000,00	390.000,00	410.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	314,0	325,0	350,0	180,0

■ Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

Rapporto di posizione [σ]	1,00	-
------------------------------------	------	---

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.019,11 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.200,00 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.019,11 \cdot 0,00 = 0,00$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.019,11 \cdot 0,00 = 0,00$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1.019,11 \cdot 0,00 = 0,00$$



■ 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)		320.000,00		390.000,00		410.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(180,0-314,0)	0,00	(180,0-325,0)	0,00	(180,0-350,0)	0,00
Prezzo corretto		320.000,00		390.000,00		410.000,00

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(410.000,00 - 320.000,00) * 100] / 320.000,00 = 28,13\% > 5\%$

■ 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 $(320.000,00 + 390.000,00 + 410.000,00) / 3 = 373.333,33$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato =	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	373.333,33

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

373.333,33 €

Diconsi Euro trecentosettantatremilatrecentotrentatrevirgolatrentatre



PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.



VALUTAZIONE

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Il Valore di mercato €/mq dell'immobile, classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in TORRE D'ISOLA (PV), Via PAGANI, 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato €/mq = [Stima Monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è sabato 04/08/2012.

COMPARABILI

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

■ Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Via CASCINA CAMPAGNA, 1 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Torre d'isola, cascina campagna Villa di testa del 2001, in contesto residenziale signorile, ottima presentazione, finiture ben mantenute, giardino piantumato di mq 300 ca, - superficie commerciale abitazione su 2 livelli = mq 142 superficie commerciale p.seminterrato adibito a taverna e box= mq 95 terrazzo al piano 1° mq 30 porticato al piano terra mq 25	
Destinazione	-	
Superficie commerciale (SUP)	314,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	300,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	320.000,00 €	



■ **Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Localita' SAN VARESE, 1 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	<p>Porzione di villa bifamiliare costruita nel 1990 sita in San varese, provincia di Pavia, icon le stesse caratteristiche di posizione estrinsiche, e simile stato manutentivo.</p> <p>La superficie commerciale dell' immobile viene suddivisa in tal modo: abitazione su due livelli mq 130; piano seminterrato coomposto da cantina, taverna e box,per ulteriori mq 130 ragguagliabili, giardino mq 400.</p>	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	325,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	0,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	390.000,00 €	

■ **Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare - Via PAGANI, 11 - TORRE D'ISOLA (PV) - Comparabile C**

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	casa semindipendente libera su 3 lati,sita a Torre d' Isola, (stessa caratteristica di posizione estrinseca) ristrutturata nel 2001, su 2 piani, con box e lavanderia annessa al piano terra, superficie commerciale abitazione mq 115 , superficie commerciale box e lavanderia mq 60,giardino mq 1200, stessa condizione manutentiva,	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	350,00 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	1.200,00 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	-	
Provenienza	-	
Data	-	
Definizione Prezzo	410.000,00 €	



MONOPARAMETRICA
LOTTO 02 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Stima Monoparametrica.**

■ **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 Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. 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) €	320.000,00	390.000,00	410.000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m ²	314,0	325,0	350,0	180,0

■ **Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	320.000,00	314,00	1.019,11
Comparabile B	390.000,00	325,00	1.200,00
Comparabile C	410.000,00	350,00	1.171,43
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	1.120.000,00	989,00	1.132,46

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.132,46 €/m²) per la superficie commerciale (180,00 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 203.842,26 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Valore di mercato €/mq**

Valore di mercato €/mq =	[Stima Monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Monoparametrica	Monoparametrica	203.842,26

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

203.842,26 €

Diconsi Euro duecentotremilaottocentoquarantaduevirgolaventisei



PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.



VALUTAZIONE

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in TORRE D'ISOLA (PV), Via PAGANI, 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 04/08/2012.



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Stima per punti di merito.**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI massimo	Media fra il valore Normale 1250 e Ottimo 1650	1.450,00	1,00
Valore OMI minimo	Media fra il valore Normale 1150 e Ottimo 1450	1.300,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.375,00	2,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.375,00	-
	Prezzo medio corretto	1.375,00	€/m ²
Superficie (SUP)		180,0 m²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.375,00 €/m²) per la superficie commerciale (180,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 247.500,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Valore di mercato OMI**

Valore di mercato OMI =	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	247.500,00

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

247.500,00 €

Diconsi Euro duecentoquarantasettemilacinquecento



PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 04 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 9 del presente rapporto.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato MI dell'immobile, classificato come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare sito in TORRE D'ISOLA (PV), Via PAGANI, 1, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MI = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 04/08/2012.



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 04 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 -
TORRE D'ISOLA (PV)

■ **Stima per punti di merito.**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Offerta in vendita	<p>Torre d'Isola è un comune della provincia di Pavia. Dista circa 7 Km da Pavia.</p> <p>Ha una popolazione di 2.242 abitanti. Dal punto di vista immobiliare le zone più significative in cui può essere suddivisa sono le seguenti: Casottole, Massaua, San Varese.</p> <p>Dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari della provincia.</p> <p>In totale sono presenti in città 402 annunci immobiliari, di cui 363 in vendita e 39 in affitto, con un indice complessivo di 179 annunci per mille abitanti.</p> <p>In città le quotazioni immobiliari più economiche per gli appartamenti sono relative alla zona Casottole (1900 €/mq), mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Varese (2050 €/mq).</p>	1.975,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		1.975,00	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.975,00	-
	Prezzo medio corretto	1.975,00	€/m²

Massimoca
Agente immobiliare
Utente immobile
Pavia



	Superficie (SUP)	
--	-------------------------	--

		180,0 m ²
--	--	----------------------

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.975,00 €/m²) per la superficie commerciale (180,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 355.500,00 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 04 - Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Valore di mercato MI

Valore di mercato MI =	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	355.500,00

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

355.500,00 €

Diconsi Euro trecentocinquantacinquemilacinquecento

QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1 Market Comparison Approach

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV) il Valore di mercato alla data di stima del 04/08/2012 è pari a 373.333,33 € per 180,0 m ² pari a 2.074,07 €/m ² 	
Totale valore Lotto 01		0,00

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 02 - Lotto 2 Prezzo Medio

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV) il Valore di mercato €/mq alla data di stima del 04/08/2012 è pari a 203.842,26 € per 180,0 m ² pari a 1.132,46 €/m ² 	
Totale valore Lotto 02		0,00

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 03 - Lotto 3 OMI

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV) il Valore di mercato OMI alla data di stima del 04/08/2012 è pari a 247.500,00 € per 180,0 m ² pari a 1.375,00 €/m ² 	
Totale valore Lotto 03		0,00

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 04 - Lotto 4 Mercato Immobiliare

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV) il Valore di mercato MI alla data di stima del 04/08/2012 è pari a 355.500,00 € per 180,0 m ² pari a 1.975,00 €/m ² 	
Totale valore Lotto 04		0,00



CONCLUSIONI

Utenti del forum si confrontano sulle stime

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

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

FIRME

Ca Massimo



Indice

Utenti del forum si confrontano sulle stime

caso studio

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	8

Lotto 1 Market Comparison Approach

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	14
Documenti	15
Valutazione	20
Comparabili	20
Market Comparison Approach	23
Risultati della valutazione	25

Lotto 2 Prezzo Medio

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Profilo immobiliare	26
Valutazione	27
Comparabili	27
Monoparametrica	29
Risultati della valutazione	30

Lotto 3 OMI

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Profilo immobiliare	31
Valutazione	32
Stima per punti di merito	33
Risultati della valutazione	34

Lotto 4 Mercato Immobiliare

Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via PAGANI, 1 - 27020 - TORRE D'ISOLA (PV)

Profilo immobiliare	35
Valutazione	36
Stima per punti di merito	37
Risultati della valutazione	39

Massimoca
Agente immobiliare
Utente immobile
Pavia



Quadro riassuntivo	39
Conclusioni Utenti del forum si confrontano sulle stime	40
Firme	40