RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per MCA
(Market Comparison Approach)

Comune di Thiene
Provincia di Vicenza

Oggetto:
Valutazione unità immobiliare per civile abitazione di proprietà:
Carraro Flavio
Carraro Fulvio
Carraro Luciano
Carraro Tiziana
Sito in Via Val Cismon 75 – 36016 Thiene (VI)

Committenti: CARRARO Flavio - CARRARO Fulvio - CARRARO Luciano - CARRARO Tiziana

Consulente Tecnico: Giorgio Arch. STACCHI
Strada Garibaldi, 41
43121 Parma
Iscritto Ordine degli Architetti di Parma n. 187

Data Incarico: 16 aprile 2018

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per MCA (Market Comparison Approach):

- Appartamento al Piano Terzo, con garage sito nel Comune di Thiene (VI), Via Val Cismon 75

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

- CARRARO Flavio nato in Svizzera il 22/05/1963, C.Fiscale: CRRFLV63E22Z133Z
- CARRARO Fulvio nato in Svizzera il 27/07/1966, C.Fiscale: CRRFLV66L27Z133J
- CARRARO Luciano nato in Svizzera il 26/03/1972, C.Fiscale: CRRLCN72C26Z133F
- CARRARO Tiziana nata in Svizzera il 22/09/1968, C.Fiscale: CRRTZN68P62Z133B

CONSULENTE TECNICO

Architetto, Giorgio Stacchi nato a Mezzani (PR) il 16/03/1953 e residente nel Comune di MEZZANI (PR), Via A.Manzoni n. 1, codice fiscale STCGRG53C16F174K, con studio in PARMA, Strada Garibaldi 41, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al numero 187.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Arch. Giorgio Stacchi, avendo ricevuto incarico dai Signori CARRARO Fulvio,Flavio,Luciano e Tiziana, in data 16 aprile 2018, di redigere perizia di Stima per MCA (Market Comparison Approach), al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in:

Comune:	**THIENE** (VI)
Indirizzo:	Via Val Cismon 75

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali
- relazione fotografica
- atti di compra/vendita comparabili

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Edificio condominiale prospetto Sud-Est

Ubicazione

Comune:	**THIENE** (VI)
Indirizzo:	Via Val Cismon 75

Descrizione e confini

E' stato eseguito un sopralluogo in data 21/04/2018 al fine di valutare lo stato dei luoghi e di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione. L'appartamento si colloca al piano terzo e ultimo di un edificio condominiale posto nella prima periferia del comune di Thiene. Data la posizione semiperiferica, l'immobile risulta ubicato in una zona coperta dai servizi pubblici.

L'edificio è circondato da area cortilizia condominiale delimitata da recinzione dotata di ingresso pedonale e carraio e fa parte di una lottizzazione con strade di servizio interne. Il comparto è servita da strade comunale dalla quale si accede alla via principale denominata Via Val Cismon a doppio senso di circolazione.

Allo stato attuale, l'intero fabbricato, costruito negli anni settanta si presenta in un stato di conservazione sufficiente mentre l'appartamento oggetto di stima è in uno stato di conservazione scarso come pure il garage.

Impianto di riscaldamento e impianto elettrico non più a norma.

Finiture: pavimenti in parquet in uno stato conservativo scarso come i rivestimenti in ceramica nei bagni e cucina e pareti intonacate nelle restanti parti con presenza di umidità in uno stato di conservazione scarso. Serramenti in uno stato conservativo scarso, costituiti in alcune camere da

doppi infissi: interno in legno con vetro singolo: esterni in alluminio e vetro singolo nelle restanti camere sono presenti solo infissi in legno con vetro singolo. Tutte le finestrature sono dotate di tapparelle in PVC anch'esse in stato conservativo scarso. Ne bagni sono presenti impianti e sanitari obsoleti

Appartamento confinante:

a Est, Nord e Ovest affaccio area cortilizia comune
a Sud con altra proprietà e vano scala condominiale

Garage confinante:

a Est con vano scala condominiale
a Sud con altra proprietà
a Ovest area cortilizia comune
a Nord con altra proprietà

Proprietà Soggetto	Diritto	Quota
CARRARO Flavio	Piena proprietà	1/4
CARRARO Fulvio	Piena proprietà	1/4
CARRARO Luciano	Piena proprietà	1/4
CARRARO Tiziana	Piena proprietà	1/4

Dati catastali

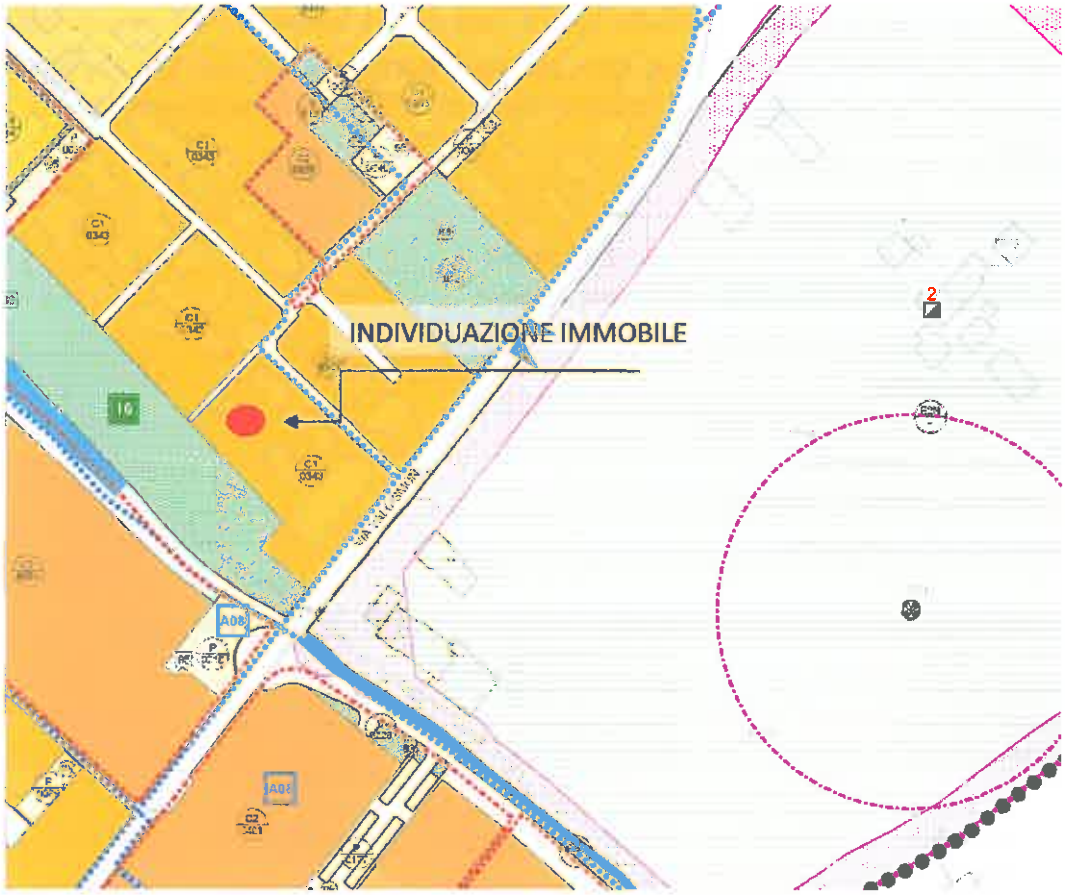
Appartamento

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	22
Mappale:	401
Subalterno:	13
Categoria:	A/3
Consistenza:	5,5 vani
Superficie catastale totale	109 mq
Escluse aree scoperte	103 mq
Rendita catastale:	€ 582,32

garage

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	22
Mappale:	401
Subalterno:	1
Categoria:	C/6
Consistenza:	12 mq
Superficie catastale totale	12 mq
Rendita catastale:	€ 34,09

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione (€/mq x mese)		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.150,00	1.350,00	L	5	7	L



Stralcio Piano degli Interventi

Dati Urbanistici e stato giuridico

Lo strumento urbanistico vigente (Il Piano degli Interventi del Comune di Thiene è stato approvato con D.C. n. 71 del. 23.05.2013), Il fabbricato è individuato alla TAV. n. 65 Del Piano degli Interventi Significativi nelle ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO: ZONA C1 "Tessuto per attività e funzioni abitative di completamento" disciplinata dall'artt. 61,6 delle N.T.A.

Atti di provenienza

Trattasi dell'acquisto di 143 millesimi di un edificio da costruire Legge n. 765 del 06/08/1965 con Atto di compravendita a rogito Notaio in Thiene Giustino Segalla, in data 01/08/1970-03/08/1970 - 04/08/1970, repertorio n. 47.819, n. 47.828, n. 47.840, n. 47.841

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia **MCA** (**M**arket **C**omparison **A**pproach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CONSISTENZA ANALITICA

(riferita alla data di perizia)

N.B.: Secondo quanto previsto dal punto N.5.2.6.4 delle Linee Guida ABI, la scelta del criterio di misurazione è stata effettuata coerentemente con le specialità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico.

SEL
Superficie Esterna Lorda

Corpo	Piano	Destinazione	Sup.	Coeff.eq.	Sup.eq.
1	3	APPARTAMENTO	103	**1**	103
2	3	BALCONE	12.48	**0,25**	3.12
3	3	BALCONE	5.28	**0,25**	1.32
4	T	GARAGE	13.5	**0,6**	8.1
		CONSISTENZA COMPLESSIVA (mq - mqe):			**115,54**

Criteri di misurazione delle superfici (grafiche, dirette in loco, dichiarate dalla committenza, tipologia di misurazione, ecc.)

PLANIMETRIA CATASTALE

STIMA PER COMPARAZIONE

TABELLA COMPARABLES

	UNITA' A	*UNITA' B*	*UNITA' C **
			
Ubicazione	Thiene - Via San Rocco 74	Thiene - Via Guglielmo Marconi 54/B	Thiene - Via Alessandro Volta 16
Prezzo totale (euro)	€ 60.000	€ 65.500	€ 36.000
Data	25/05/2017	27/04/217	19/06/2017
Consistenza (mq)	116,40	95,00	83,91
Tipologia	appartamento + garage	appartamento + garage	appartamento + posto auto
Fonte	Atto compravendita trascritto a SCHIO il 23/06/2017 r.g. 6194 – r.p. 4654	Atto compravendita trascritto a SCHIO il 27/04/2017 r.g. 4106 – r.p. 3111	Atto compravendita trascritto a SCHIO il 19/06/2017 r.g. 5935 – r.p. 4462

TABELLE MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	60.000,00	65.500,00	36.000,00	?
Data DAT (mesi)	11	14	11	0
Superficie principale SUP (mq)	96,27	95,00	76,66	111,40
Balconi BAL (mq)	5,16	0,00	29,00	22,10
Servizio SER (n)	1	2	1	1
Impianti IMP (n)	2	2	2	2
Livello piano LIV (n)	3	2	2	4
Stato di manutenzione STM (n)	2	2	1	1

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

2.1 INDICI TIPOLOGICI

BAL/SUP	0,3500

2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,35
p(LIV)/PRZ	0,02
Costo servizio a nuovo (euro):	7.500,00
- vetusta media (anni)	10
- vita media (anni)	15
Impianti a nuovo (euro):	20.000,00
- vetusta media (anni)	15
- vita media (anni)	30
Costo int. manutenzione (euro)	20.000,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT) (euro/mese)	-50,00	-54,58	-30,00
p(SUP) (euro/mq)	414,70	414,70	414,70
p(BAL) (euro/mq)	145,14	145,14	145,14
p(SER) (euro/n)	2.500,00	2.500,00	2.500,00
p(IMP) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(LIV) (euro/n)	1.200,00	1.310,00	720,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	60.000,00	65.500,00	36.000,00
DAT (mesi)	550,00	764,17	330,00
SUP (mq)	6.274,39	3.139,27	14.406,64
BAL (mq)	2.458,75	2.458,75	-1.001,50
SER (n)	0,00	-2.500,00	0,00
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	1.200,00	2.620,00	1.440,00
STM (n)	-20.000,00	-20.000,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	50.483,14	55.643,98	51.175,14

Vmax: 55.643,98
Vmin: 50.483,14

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = **52.434,08** euro
Divergenza % 10,223 %

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

VALORE DI STIMA	52.434,08 euro
VALORE STIMATO ARROTONDATO ALL'EURO	**52.435,00 euro**

Il sottoscritto perito, avendo tenuto in debito conto ogni condizione intrinseca quali: destinazione, uso, conformazione del lotto, infrastrutture presenti sul bene; ed estrinseche quali: condizioni di mercato, appetibilità commerciale, nonché avendo fatto i debiti raffronti con immobili di similari caratteristiche e sulla base delle precedenti esperienze, senza aver disatteso alcun elemento concorrente alla formulazione di un equo e mediato giudizio estimativo, valuta il valore commerciale dell'immobile in

€ 52.435,00

(euro cinquantaduemilaquattrocentotrentacinque/00)

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Si specifica che il calcolo della superficie commerciale si basa sulle planimetrie catastali, non su di un rilievo in sito. Pertanto la perizia è stata eseguita facendo esplicita esclusione di tutto ciò che non è noto.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto arch. Giorgio Stacchi con studio in PARMA, Strada Garibaldi 41, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Parma al numero 187, dopo una attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

Che il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti è attualmente pari a **€ 52.435,00** (diconsi euro cinquantaduemilaquattrocentotrentacinque/00).

Parma 16 maggio 2018

Il Tecnico

MARCA DA BOLLO
€16.00
SEDICIZRO
00017855
0051074T
4528-00005
IDENTIFICATIVO
0000/066 W0108001
25/05/2018 10 07 52
AFA94D6283E4D8BD
01161995911956
01 16 199591 195 6

****

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PARMA

CRON 3785/18

Verbale di giuramento di perizia extragiudiziale

L'anno 2018 questo giorno venti-otto (28) del mese di MAGGIO alle ore 10:00 nell'Ufficio di cui sopra.
Nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace avanti al Funzionario di Cancelleria sottoscritto ....., è comparso Stacchi Giorgio nato a Mezzani il 16/03/1953 ed ivi residente in Via Manzoni N° 1, con studio in Strada Garibaldi N°41 43121 Parma e di professione Architetto ,iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Parma, al N° 187 , identificato con documento: Carta di Identità N° AV 9743742 rilasciata dal Comune di Mezzani il 22/02/2016 , il quale, avendo proceduto alle necessarie operazioni, presenta l'avanti estesa relazione peritale composta da n. pagine, oltre a n/d allegati, redatta per incarico dai Signori Carraro
Ed allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di una unità immobiliare per civile abitazione; chiede di asseverarla con giuramento.
A seguito di che, previa ammonizione a sensi di Legge, è stato deferito allo stesso il giuramento richiesto, che ha prestato pronunciando le parole:
"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
dott.ssa Maddalena Costella

Il Tecnico

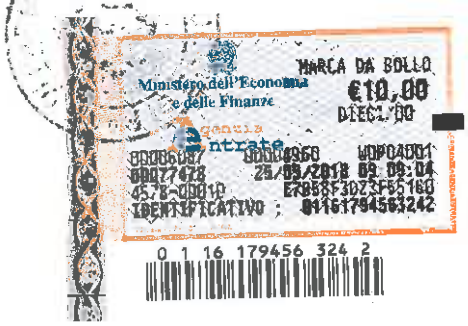
Via F.Cavallotti, n.45 43100 PARMA te.0521/233755 Fax 0521/207494
P.IVA: 0156 129 0345 CF: MRC MRN 64B56 G337P
E.mail : Marina.Marchinetti @ libero.it

Allegati

- relazione fotografica
- visure catastali attuali
- estratti di mappa catastali
- planimetrie catastali attuali
- riferimenti degli atti di compravendita comparabili

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Edificio condominiale vista angolo Nord/Ovest



Soggiorno

Cucina

Cucina

Camera

Camera

Camera

Bagno

Garage

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2017

Data: 13/02/2017 - Ora: 09.08.08 Fine
Visura n.: T26399 Pag: 2

2 Unità immobiliari site nel Comune di THIENE(Codice L157) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	470	3			C/6	4	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 34,09 L. 66.000	VIA SAN ROCCO n. 64 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
2		4	470	14			A/3	2	5 vani	Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte**: 90 m²	Euro 451,90 L. 875.000	VIA SAN ROCCO n. 64 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		22	401	1			C/6	4	12 m²	Totale: 12 m²	Euro 34,09 L. 66.000	VIA VAL CISMON piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
4		22	401	13			A/3	3	5,5 vani	Totale: 189 m² Totale escluse aree scoperte**: 103 m²	Euro 582,31 L. 1.127.500	VIA VAL CISMON piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 10,5 m² 24 Rendita: Euro 1.102,39

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARRARO Flavio nato in SVIZZERA il 22/05/1963	CRRFLV63E22Z133Z*	(1) Proprieta' per 1/4
2	CARRARO Fulvio nato in SVIZZERA il 27/07/1966	CRRFLV66L27Z133J*	(1) Proprieta' per 1/4
3	CARRARO Luciano nato in SVIZZERA il 26/03/1972	CRRLCN72C26Z133F*	(1) Proprieta' per 1/4
4	CARRARO Tiziana nata in SVIZZERA il 22/09/1968	CRRTZN68P62Z133B*	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/01/2016 protocollo n. VI0012005 Voltura in atti dal 08/02/2017 Repertorio n. 160238 Rogante: TRIBUN WINTERTHUR Sede: SVIZZERA Registrazione: UU Sede: ALBENGA Volume: 9990 n: 1201 del 16/12/2016 SUCC TESTATA CARRARO GIULIO CESARE (n. 1604.1/2017)		

Totale Generale: vani 14,5 m² 37 Rendita: Euro 1.347,09
Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 3 – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

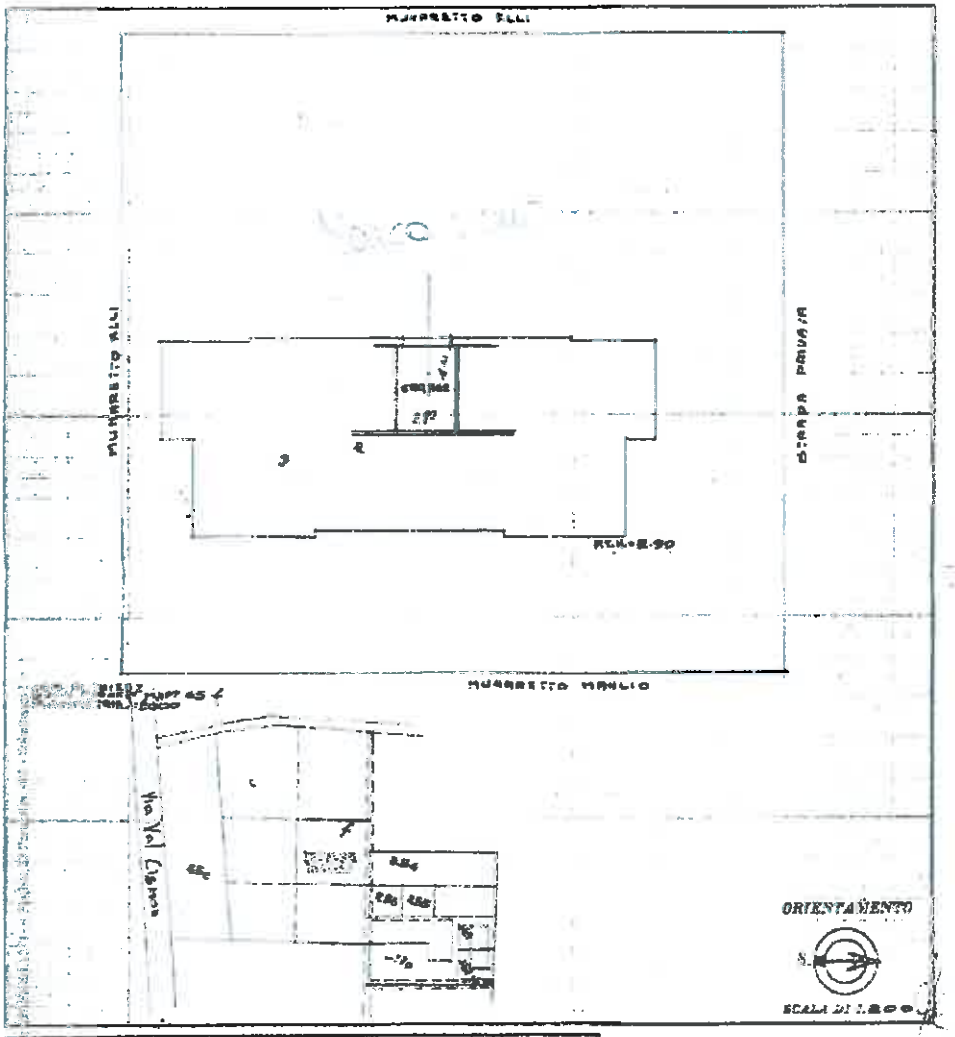
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIESTE — Via VAL CISMON

Ditta 1) NORRO GUERRINO 143/1000 2) NORRO LINDA 143/1000 3) NORRO LINDA 142/1000 4) LIVERANI PIETRO 143/1000 5) LIVERANI MARIA 6) CARRARO GIULIO E GIANFORNI 5) LIVERANI 143/1000 7) ERRIGHI GELINDO E DAL POZZOLO ALBINA 142/1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHEDA 3 + 0028,40



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

Compilata dal GEOMETRA MURARETTO RINO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA

DATA

Firma:

Data generazione: 20-03-1971 - Data: 01-06-2016 - n. PR0107886 - Richiedente CAPUTO.
Tipo catasto: T - Formato di uscita: A3(420x297) - Fatt. di scala: 1:1

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
00004960 W0R0A0D1
25/05/2018 09:12:13
F9DC456E93ED7000
01161794562979
00006067
00077506
4578-00029
IDENTIFICATIVO
0 1 16 179456 297 9

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
00004960 W0R0A0D1
25/05/2018 09:12:18
ZD4ADE16BA20E4D0
01161794562968
00006067
00077506
4578-00029
IDENTIFICATIVO
0 1 16 179456 296 8

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
00004960 W0R0A0D1
25/05/2018 09:12:22
37C8E5FED3E4D0B6
01161794562957
00006067
00077507
4578-00029
IDENTIFICATIVO
0 1 16 179456 295 7

MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
00004960 W0R0A0D1
25/05/2018 09:12:27
F65D7E54365C6F79
01161794562946
00006067
00077508
4578-00029
IDENTIFICATIVO
0 1 16 179456 294 6