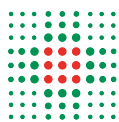


RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto: Relazione Tecnica descrittiva, a supporto del giudizio di stima relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso abitativo con annessa autorimessa, sita nel comune di Colico (LC), nella Via Campera n. 28





Sommario:

A. ASPETTI GENERALI

A.1 Scopo della valutazione

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione

B.5 - Stato manutentivo

B.6 - Stato locativo

B.7 - Consistenza dell'unità immobiliare

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

C.2 - Situazione urbanistica

C.3 - Situazione catastale

C.4 - Classe energetica

C.5 - Conformità a norme tecniche

C.6 - Conformità urbanistico-catastale e stato legittimo

D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

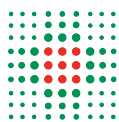
D.1 - Indagine di mercato

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

E.1 - Valutazione dell'unità immobiliare

E.2 - Conclusioni

F. ALLEGATI



A – ASPETTI GENERALI

A1 – Scopo della valutazione

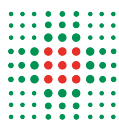
Il sottoscritto Geom. Francois Bigarini, dipendente del Montecatone Rehabilitation Institute S.p.A., Via Montecatone n. 37 e presso di esso domiciliato è stato incaricato di redigere la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare di proprietà dell'Istituto. La presente perizia di stima viene redatta ai fini della vendita tramite procedura d'asta.

Sono stati effettuati sopralluoghi presso l'unità in oggetto, per verificare la consistenza, la localizzazione, lo stato di fatto e per rilevare altri elementi utili per la determinazione del valore più probabile di mercato.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 – Ubicazione dell'immobile (collocazione nel contesto urbano)

L'unità immobiliare è ubicata nella zona Sud-Ovest del Comune di Colico e nel particolare in prossimità dell'incrocio tra la via Campera e la via Conti Alberti.



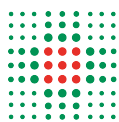
Vista aerea della zona (fonte GOOGLE)

Contesto urbano territoriale

La zona è caratterizzata da ampie aree verdi e campi su cui sono dislocati edifici con destinazione prevalentemente residenziale, ad uso di B&B, ristoranti e alberghi di modeste dimensioni. Gli edifici, con tipologia a villette singole e bifamiliari, si alternano con condomini di modeste dimensioni a non più di quattro piani fuori terra, il tutto in un contesto molto curato e verde a creazione di un quartiere residenziale. Solo in una porzione della parte posta a Sud della zona è presente un tratto della "S.S. 36 del lago di Como e dello Spluga".

Collegamenti di trasporto pubblico

I Collegamenti viari sono adeguati e la zona appare sufficientemente servita da mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il centro della cittadina e con le strutture di servizio pubblico.



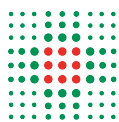
Insedimenti limitrofi

La zona è dotata di servizi primari necessari alla residenza con ampi spazi a verde e a campi. Nella zona sono presenti prevalentemente edifici a destinazione d'uso residenziale o per attività complementari commerciali e turistiche, compatibili con la destinazione residenziale.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Conformazione plano-volumetrica

L'intero complesso immobiliare, denominato residence "Monte Legnone" è costituito da due edifici, tra loro separati, identificati, negli elaborati progettuali, come lotti B e C, posti entro un appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante, dotato di ampi spazi esterni comuni con zone verdi anche private, vialetti di accesso e rampe per le autorimesse. Gli edifici, tra loro identici in quanto a forma e dimensioni e con tipologia a condominio risultano, entrambi, costituiti da tre vani scale, i quali servono complessivamente quattro unità immobiliari di cui due poste al piano terra e due al piano primo, per un totale a edificio di dodici unità immobiliari. Al piano seminterrato sono poste le autorimesse di pertinenza delle varie unità immobiliari, accessibili da due rampe e corselli distinti e separati tra loro. Entrambi gli edifici risultano avere una forma rettangolare pressoché regolare se non per qualche rientranza e sporgenza, con dimensioni massime di circa m. 52,00 per i fronti posti a Nord e a Sud e di circa m. 10,00 per i fronti posti a Ovest e a Est, il tutto per un'altezza massima dei fronti di circa m. 6,00 alla gronda, rispetto al piano di campagna e di circa m. 8,40 alla gronda, rispetto al piano delle autorimesse.



Descrizione locali unità immobiliare

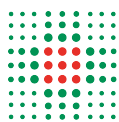
L'unità abitativa, oggetto della presente perizia, è posta nell'edificio "lotto C" e si sviluppa tutta al piano terra. L'ingresso dell'unità, posto nell'androne scala comune A, fa accedere ad un ampio soggiorno su cui si affacciano una cucina abitabile, il bagno dell'unità immobiliare ed un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, composta da due ampie camere da letto. L'unità immobiliare è dotata di un balcone, accessibile dalla cucina e di un giardino esclusivo, accessibile dal soggiorno e da una delle camere da letto. Al piano seminterrato è posta l'autorimessa di proprietà accessibile dalla scala comune interna.

B.3 - Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare, risulta essere stato costruito nel periodo compreso tra il 1974 e il 1980, anno del rilascio dell'abitabilità/agibilità. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., con riempimento dei muri perimetrali del cantinato in cls e tamponamento delle pareti in elevazione in blocchi portanti di laterizio. Fondazioni in c.a., solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio non portanti di vari spessori (8/12/24). La copertura è a falde inclinate con manto di copertura in elementi di laterizio a coppi.

I gradini dei vani scala ed il battiscopa delle parti comuni sono in elementi di marmo, mentre i pavimenti dei corridoi e pianerottoli comuni, sono in piastrelle di ceramica.



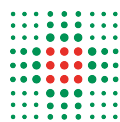
Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato;
- Pavimenti zona giorno e zona notte in ceramica monocottura con battiscopa in legno;
- Pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in ceramica monocottura;
- Pavimenti e battiscopa del balcone in cotto antigelivo;
- Portoncino di ingresso e porte interne in legno;
- Infissi esterni in alluminio con vetro-camera e taglio termico, tenuta all'aria classe A3, tenuta all'acqua classe E4, resistenza ai carichi del vento classe V3. Gli infissi sono dotati di zanzariera;
- Elementi oscuranti in alluminio, di recente installazione;
- Elementi radianti in alluminio dotati di valvole termostatiche;
- Impianti elettrici: impianto elettrico dell'epoca di costruzione;
- Impianto gas con chiave di arresto in esterno;
- Impianto antintrusione/allarme: impianto installato dalla Ditta Tecno Allarm;
- Impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia murale a condensazione, 25 kW, per la produzione di acqua calda e riscaldamento, con termostato ambiente;
- Impianto idrico sanitario: impianto idrico sanitario dell'epoca di costruzione.

Il garage al piano seminterrato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Pareti verticali in parte in c.a. ed in parte in laterizio intonacate e tinteggiate;



- Rivestimento della pavimentazione in piastrelle di cotto antigelivo con battiscopa in medesimo materiale, tranne che per una piccola porzione il cui battiscopa risulta essere in legno;
- Porta basculante in lamiera tinteggiata.

L'autorimessa, inoltre, risulta dotata di impianto idrico e di scarico.

B.4 - Anno di costruzione/ristrutturazione

La costruzione dell'edificio risale al periodo 1974-1980. Da quanto riportato nella documentazione ricevuta, successivamente negli anni '90 risultano essere state eseguite opere di allaccio alla fognatura comunale oltre che opere sulle pavimentazioni delle parti comuni esterne.

B.5 - Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare è buono. Pertanto, allo stato attuale, non si evince la necessità di eseguire particolari lavori di manutenzione generale dell'edificio.

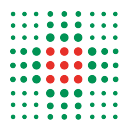
L'unità immobiliare oggetto della stima, pur manifestando finiture risalenti all'epoca della costruzione, si presenta in un ottimo stato di conservazione, con il vano bagno che evidenzia una recente manutenzione ordinaria e che quindi può essere definito come quasi nuovo.

B.6 - Stato locativo

L'unità immobiliare oggetto della stima è attualmente libera.

B.7 - Consistenza dell'unità immobiliare

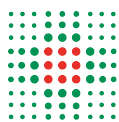
La superficie commerciale viene determinata considerando la consistenza delle parti in proprietà esclusiva in conformità alle istruzioni per la determinazione



della consistenza degli immobili urbani, secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e risulta essere quella della seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq.)	COEFFICIENTI	SUP. COMMERCIALE (mq.)
APPARTAMENTO	67,60	1,00	67,60
TERRAZZI/BALCONI	6,82	0,30	2,05
GIARDINO	68,60	0,10	6,86
GIARDINO	21,40	0,02	0,43
		TOTALE PARZIALE APPARTAMENTO	76,94
AUTORIMESSA	33,40	0,25	8,35
		TOTALE PARZIALE AUTORIMESSA	8,35
		APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA	85,29

Per quanto attiene la quota delle parti comuni dell'edificio afferenti all'unità immobiliare in esame, questa deve ritenersi compresa nel valore della stima considerato che i prezzi unitari di mercato, riferiti alle superfici in proprietà esclusiva, sono comprensivi delle parti comuni nella normale aliquota di incidenza per la tipologia di immobili considerati.



C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

C.1 - Proprietà

Titolo di proprietà: lascito testamentario n. 25 del 28/12/2022, Repertorio degli Atti di Ultima Volontà, Allegato "C", Rep. n. 3941, Raccolta n. 2353, intestato a Montecatone Rehabilitation Institute S.p.A., con sede in Imola (BO), Via Montecatone n. 37, C.F./P.IVA: 017890311208. Richiesta di registrazione di testamento pubblico registrato a Milano, il 26/02/2024 al n. 16644, serie 1T, Rep. n. 3941, raccolta n. 2353, Dott. Notaio Giuseppe Malta. Attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di successione telematica del 02/07/2024, registrata al volume n. 88888, n. 291316, anno 2024.

Situazione di condominio: regolamento condominiale

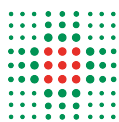
Contenziosi: Per quanto riguarda questa unità non vi sono contenziosi.

C.2 - Situazione urbanistica

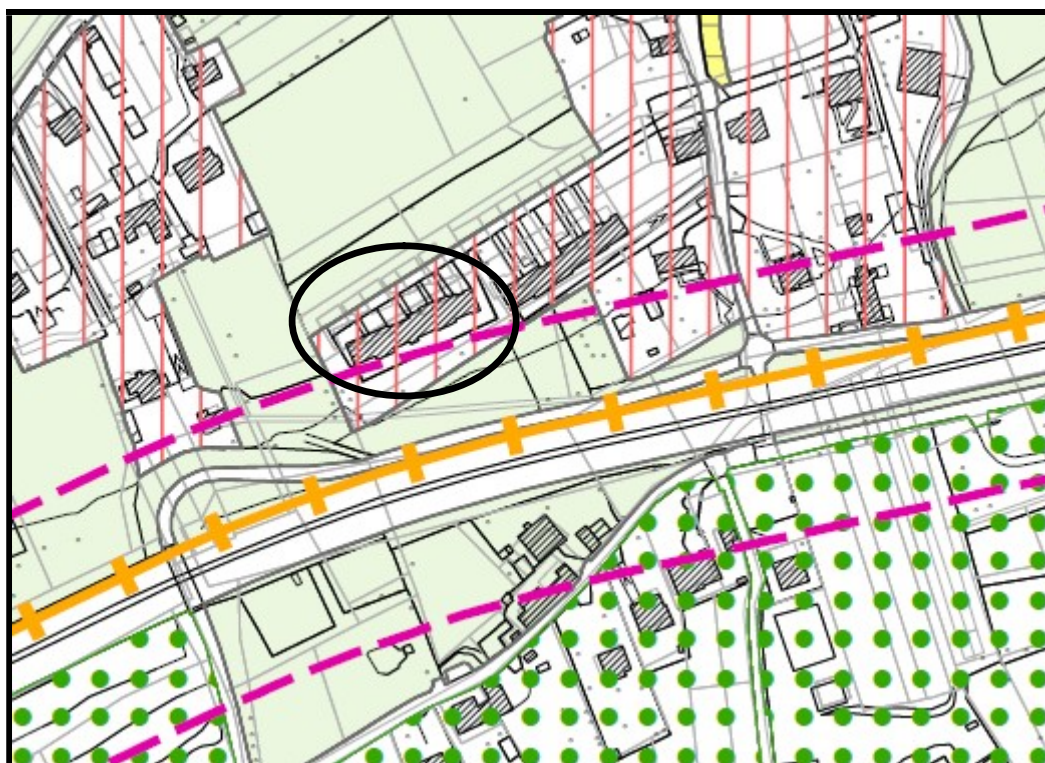
Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Colico in data 30/05/2025, definisce come destinazione, per i mappali di cui al foglio n. 1 – foglio di mappa 10, n. 17950 e n. 18291: T2 – tessuto urbano di completamento (art. 51).

Normativa di zona:

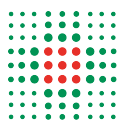
1. Aree antropizzate – Tav. DP1:
 - Uso del suolo ad orientamento vegetazionale: AU – Aree urbanizzate;
2. Tavola dei vincoli – Tav. DP2:
 - Vincoli comunali: Centro abitato - Nuovo Codice della Strada D.Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92;



- Vincoli infrastrutturali e fasce di rispetto: fascia di rispetto stradale (solo per una porzione delle aree comuni del lotto;
3. Tavola generale – sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio DP3:
- Ambito lacuale – Fasce di affaccio sui laghi: fascia B – aree antropizzate con prevalenza di spazi aperti – urbanizzato diffuso;
 - Classificazione della sensibilità paesistica: IV Elevata;
 - Ambiti ed elementi del paesaggio: Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale – emergenze geomorfologiche – Conoidi;
4. Tavola generale – Tav. PR1 e Tav. PR2 – Ambiti urbani
- Art. 51 – T2 – Tessuto urbano di completamento.



Licenza Edilizia: n. 49/74 del 31/07/1974 e n. 19/75 del 05/03/1975;



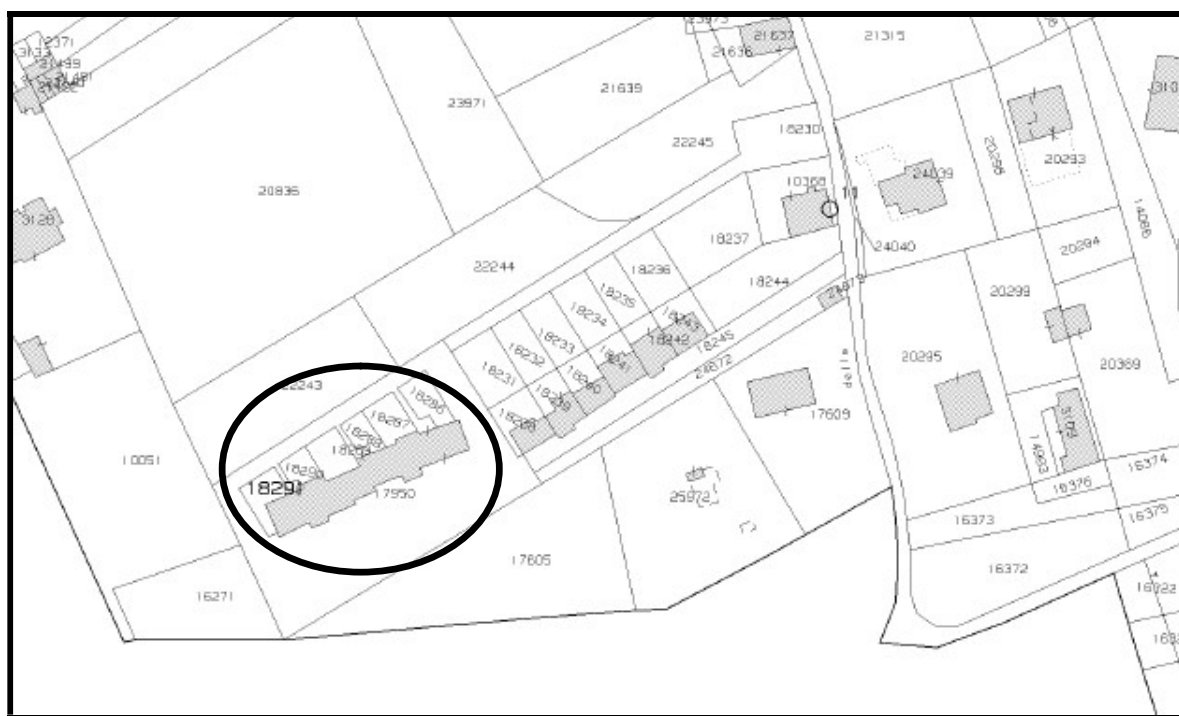
Concessione Edilizia: n. 209, Prot. n. 1035 del 04/11/1980;

Certificato di Agibilità: Autorizzata in data 05/12/1980.

C.3 - Situazione catastale

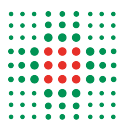
Dati Catasto Terreni

Dalle visure catastali telematiche del 25/07/2024, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il giardino ad uso esclusivo, annesso all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta identificato nel Catasto Terreni del Comune di Colico (LC), al Foglio n. 1, Particella n. 18291 seminativo arboreo classe 3 – 90,00 mq;



Dati Catasto fabbricati

Dai DOCFA presentati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Lecco in data 29/05/2025 e 30/05/2025, l'unità immobiliare con annessa autorimessa, oggetto della presente perizia, risultano identificate al Nuovo Catasto edilizio



Urbano del Comune di Colico (LC), al Foglio n. 10; Particella n. 17950, Sub. n. 10, Cat. A/2; Classe 3, consistenza 5 vani, sup cat. 69 mq., rendita €. 619,75 – (abitazione) e al Foglio n. 10; Particella n. 17950; Sub. N. 14; Cat. C/6, Classe 2, consistenza 26 mq., sup. cat. 33 mq, rendita €. 145,02 (autorimessa).

C.4 - Classe energetica

L'attestato di Prestazione Energetica (APE), emesso in data 03/06/2025 e redatto dall'Ing. Guido Colombo, identifica l'unità immobiliare in oggetto nella classe energetica F con EP gl, nren 284,85 kWh/mq anno.

C.5 - Conformità a norme tecniche

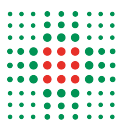
Per quanto riguarda la conformità alle norme tecnico edilizie dell'unità immobiliare oggetto di stima, si segnala quanto segue:

Barriere architettoniche:

- Trattandosi di edificio realizzato tra il 1974-1980, l'unità immobiliare, posta al piano terra, risulta rispettare il requisito dell'adattabilità con possibilità, quindi, attraverso modesto intervento edilizio, di raggiungere il requisito dell'accessibilità.

Conformità impianti:

- Dalla documentazione ricevuta non risultano essere stati eseguiti interventi sugli impianti o dichiarazioni di conformità alle normative di riferimento. Si presume quindi, che gli impianti in dotazione all'unità immobiliare siano quelli dell'epoca di realizzazione dell'unità stessa.
- Caldaia murale a condensazione, 25 kW, Modello Beretta Mynute E 25C, data di nuova installazione del 27/07/2021- Rapporto di controllo del 27/07/2021



redatto dalla Ditta Termogas S.R.L. Unipersonale, Via Carlo Alberto n. 6/C, Bellano (LC), P.IVA: 02482250137;

C.6 – Conformità urbanistico-catastale e stato legittimo

In data 23/05/2025, presso lo studio del Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico (LC), è stata presentata una Dichiarazione Asseverata ai sensi del comma 3, dell'art. 34-bis, D.P.R. 380/2001 (attestazione dello stato legittimo degli immobili ai fini della compravendita), Repertorio 76052, a firma del Geom. Dario Gusmeroli. Dalla Dichiarazione Asseverata, si evince quanto segue:

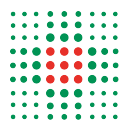
ASSEVERA

Che, allo stato attuale, le unità immobiliari identificate ai punti 3.A (Sub. 10) e 3.B (Sub. 14) presentano NON CONFORMITÀ CATASTALE limitatamente alla rappresentazione grafica depositata (planimetrie con dimensioni inaccurate), come dettagliato al punto 4, riconducibile ad imprecisioni grafiche originarie.

Tale non conformità verrà sanata mediante presentazione di apposite pratiche DOCFA con causale "Esatta rappresentazione grafica", come indicato al punto 4, per depositare le planimetrie corrispondenti allo stato di fatto e confermare i dati censuari.

Che lo STATO LEGITTIMO delle unità immobiliari identificate ai punti 3.A (Sub. 10) e 3.B (Sub. 14) è attestato dalla corrispondenza tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo abilitativo edilizio (Variante alla P.E. N. 209/1980), in quanto le lievi difformità dimensionali e distributive riscontrate rispetto agli elaborati grafici progettuali sono state dichiarate dal sottoscritto tecnico come rientranti nelle tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis, commi 1-bis, 2 e 2-bis, del D.P.R. 380/2001 (essendo riconducibili ad errori materiali di rappresentazione progettuale corretti in cantiere, irregolarità esecutive e/o contenute nei limiti quantitativi), e non ricadendo nelle esclusioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, tenuto anche conto di quanto disposto dall'Art. 34-ter, comma 4, in merito alle parziali difformità preesistenti al rilascio dell'abitabilità.

Pertanto, la presente dichiarazione asseverata attesta lo stato legittimo degli immobili ai fini urbanistici, fermo restando la necessità di regolarizzare la rappresentazione grafica catastale come sopra indicato prima dell'atto di compravendita. La piena conformità urbanistica e catastale sarà raggiunta solo a seguito della positiva registrazione delle pratiche DOCFA sopra menzionate.



In riferimento alle pratiche DOCFA, in data 29/05/2025, Pratica numero: LC0060410, Codice di Riscontro: 000A2A8A8 è stata depositata una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente al Sub.14 (autorimessa). Analogamente in data 30/05/2025, con Pratica numero: LC0060409, Codice di Riscontro: 000A2X43X è stata depositata una denuncia di variazione sempre per diversa distribuzione degli spazi interni (abitazione).

In data 08/08/2025 con numero identificativo "23706814", il Geom. Dario Gusmeroli ha presentato una richiesta di variazione all'Agenzia delle Entrate di Lecco, in merito alla correzione del numero civico dell'unità immobiliare, presente nella documentazione catastale. In essa, erroneamente l'unità risultava al civico 6 di Via Campera, anziché al civico 28.

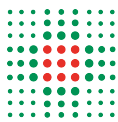
D. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

D.1 – indagine di mercato

Il valore a mq dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, viene individuato per paragone con il mercato immobiliare ordinario ed i dati si ricavano dalle informazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate:

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore analizzati fanno riferimento a quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 2° semestre 2024 (ultimo disponibile), redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate.





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LECCO

Comune: COLICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PEDEMONTANA

Codice di zona: D3

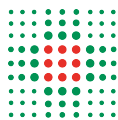
Microzona catastale n.: 1

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	1650	L	4,8	6,6	L
<u>Abitazioni civili</u>	<u>Ottimo</u>	1650	2100	L	6,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,6	L
Box	NORMALE	960	1300	L	4	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L	5,4	7,6	L

In considerazione della zona in cui è situato il fabbricato e della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, di tipo residenziale oltre che dell'attuale stato di conservazione, si farà riferimento alle quotazioni previste per le abitazioni civili in stato ottimo. Si ritiene, quindi, di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 2.100,00.

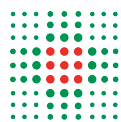


Borsino Immobiliare.

I valori analizzati fanno riferimento a quelli rilevati attraverso il sito Borsinoimmobiliare.it, relativi a quotazioni di Giugno 2025 per la zona di Colico via Campera.

Quotazioni Immobiliari di Zona	
Quotazioni di Vendita	
Abitazioni in stabili di 1° fascia	
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo	Euro 1.518
Valore medio	Euro 1.826
Valore massimo	Euro 2.135
Abitazioni in stabili di fascia media	
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Euro 1.267
Valore medio	Euro 1.528
Valore massimo	Euro 1.789
Abitazioni in stabili di 2° fascia	
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Euro 870
Valore medio	Euro 950
Valore massimo	Euro 1.030
Ville & Villini	
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Euro 1.173
Valore medio	Euro 1.507
Valore massimo	Euro 1.841

Si prendono come riferimento le quotazioni previste per le abitazioni in stabili di fascia media.



Considerato le caratteristiche e lo stato dell'unità immobiliare, si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 1.789,00.

Valutazioni di Agenzie Immobiliari.

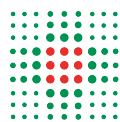
Al fine di reperire una quotazione che rappresenti le attuali tendenze di mercato e prenda in considerazione anche la presenza di un'ampia autorimessa, si è proceduto a contattare alcune Agenzie Immobiliari di zona, sottoponendo a loro giudizio, le unità immobiliari oggetto di stima (abitazione e autorimessa). Dai dati reperiti si evince che il valore medio prudenziale oscilla tra i 2.100,00 €/mq. e i 2.300,00 €/mq.

Considerato le caratteristiche e lo stato dell'unità immobiliare, oltre che la presenza dell'autorimessa, relative dimensioni e finiture, si ritiene di utilizzare per la presente stima una quotazione media di €/mq 2.300,00.

Si calcola quindi la media aritmetica tra i valori individuati nelle predette pubblicazioni e valutazioni:

$$\text{€/mq } 2.100,00 + \text{€/mq } 1.789,00 + \text{€/mq } 2.300,00 = \text{€/mq } 6.189,00 / 3 = \text{€/mq } 2.063,00.$$

Ai "range" di valori unitari rilevati nelle pubblicazioni specialistiche e nelle valutazioni ricevute da parte di Agenzie Immobiliari di zona, si applicheranno dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere la corretta quotazione dell'unità immobiliare.



E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

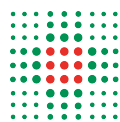
E.1 – Valutazione dell'unità immobiliare

Come insegna la disciplina estimale, ogni immobile/unità immobiliare, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare".

Le caratteristiche che diversificano un immobile/unità immobiliare, da un'altra sono molteplici e quindi spesso non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuno, per cui si determinano dei coefficienti correttivi del prezzo di mercato unitario, in funzione alle caratteristiche possedute.

Ai valori di compravendita rilevati nel mercato vengono quindi applicati dei coefficienti di differenziazione necessari ad allineare il valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene. I coefficienti sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.



Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in seguito alle analisi effettuate si è ritenuto equo applicare i seguenti coefficienti:

DESCRIZIONE	VALORE PERCENTUALE	COEFFICIENTE
Stato locativo: abitazione libera	100%	1
Piano: Piano terra	-10%	0,9
Stato di conservazione: buono stato	0%	0
Luminosità: luminoso – soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%	1,05
Edificio: oltre 40 anni stato conservativo normale	0%	0
Riscaldamento: autonomo	+5%	1,05

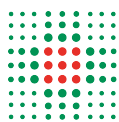
Coefficiente globale unico: $1 \times 0,9 \times 1,05 \times 1,05 = 0,99$

Si procede quindi a correggere la quotazione media precedentemente rilevata:

Valore unitario ponderato: €/mq. $2.063,00 \times 0,99 =$ €/mq. 2.042,37

Il valore unitario di mercato opportunamente modulato tramite coefficiente correttivo viene quindi moltiplicato per la consistenza ragguagliata così da ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile:

€/mq 2.042,37 x mq 85,29 = € 174.193,74



E.2. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi ed al termine del processo valutativo, con riferimento all'attualità e allo stato di conservazione del bene, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia pari a € 190.000,00 (euro centonovantamila/00).

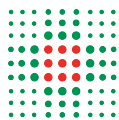
Imola li, **29/08/2025**

Il Tecnico

(Geom. Bigarini Francois)

F. ALLEGATI

Documentazione fotografica;
Dichiarazione di successione;
Nota di trascrizione-legato;
Richiesta di registrazione di testamento pubblico;
Attestazione di prestazione energetica;
Attestazione di stato legittimo degli immobili;
Certificato di destinazione urbanistica;
Denuncia catastale (DOCFA);
Visura mapp. 18291;
Richiesta di variazione/aggiornamento numero civico;
Visura n. T26727/2025 aggiornamento numero civico;
Pratiche edilizie.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

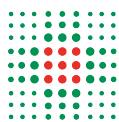
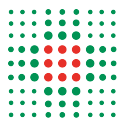


Foto n. 1: Ingresso condominiale



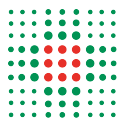
Foto n. 2: Androne condominiale



Fotografia n. 3: Ingresso/Disimpegno



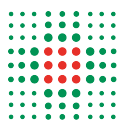
Fotografia n. 4: Soggiorno



Fotografia n. 5: Soggiorno



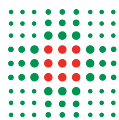
Fotografia n. 6: Cucina



Fotografia n. 7: Bagno



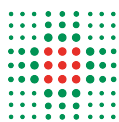
Fotografia n. 8: Camera 1



Fotografia n. 9: camera 2



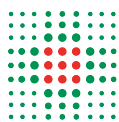
Fotografia n. 10: Balcone



Fotografia n. 11: Autorimessa



Fotografia n. 12: Giardino di proprietà



Fotografia n. 13: Giardino di proprietà