



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PROPRIETA' FONDAZIONE GIRELLA  
IMMOBILE VIA GIRELLA  
TORNACO (NO)





## SOMMARIO

1	Incarico .....	3
2	Oggetto di Stima .....	4
3	Assunzioni e Limiti.....	7
3.1	Catastale .....	7
3.2	Urbanistica ed Edilizia.....	7
3.3	Legale.....	7
3.4	Ambientale.....	7
3.5	Sopralluogo .....	7
3.6	Generali.....	7
3.7	Dichiarazione di Conformità .....	8
4	Metodo di Stima .....	9
5	Analisi del segmento di mercato.....	10
5.1	Parametri ed indici mercantili.....	10
6	Comparabili.....	11
6.1	Campione dei dati immobiliari.....	11
6.2	Caratteristiche immobiliari .....	12
7	Calcolo del valore di mercato .....	13
7.1	Tabella dei dati .....	13
7.2	Analisi dei prezzi marginali.....	13
7.3	Tabella di valutazione .....	16
7.4	Distribuzione dei prezzi corretti .....	16
8	Reconciliation e stima .....	18

## 1 INCARICO

Il sottoscritto Geometra Fabio Mazzara nato a Novara (NO) il 09/05/1969, con studio in Novara (NO) Via Maestra - Torrion Quartara n. 12 ed iscritto all'albo professionale dei Geometra della Provincia di Novara al n° 2240 con la presente intende assolvere all'incarico professionale di:

ricerca del più probabile valore di mercato allo scopo di conoscere il più probabile prezzo di vendita dell'unità immobiliare (u.i.) ad uso Abitazione nello stato di fatto in cui versa, conferitomi in data 30/01/2018 dalla Dott.ssa FRONTINI ELENA MARIA nata a a Novara il 12/02/1978 c.f. FRNLMR78B52F952L;

in qualità di Vicepresidente della Fondazione Girella proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile descritto nel capitolo "Oggetto di Stima", proprietà :

- Fondazione Girella con sede in Tornaco CF.80007590039



## 2 OGGETTO DI STIMA

Fabbricato uso abitativo ubicato in Comune di Tornaco (No) via Girella al piano T-1 ed identificato al N.C.E.U. Fg.8 mapp. 109 sub.7 .

L'edificio è su pianta rettangolare libero per tre lati ed uno in aderenza con fabbricato in cortina continua, la struttura è in mattoni pieni , solai misti ( putrelle in ferro e laterizio ) , manto di copertura in laterizio su orditura in legno.

La finitura esterna dell'edificio è in intonaco con tinteggiatura dove presente.

La facciata verso via Girella presenta uno zoccolo in cemento per un'altezza di circa 50 cm , la riquadratura delle aperture con cornici in rilievo e un marcapiano a delimitazione del primo piano.

Il piano terra si compone di tre locali ed un vano scala , a collegamento del piano superiore .

Il primo piano si suddivide in due camere, corridoio , un bagno realizzato nel vano scala, ed un balcone.

I serramenti sono in legno con vetro semplice ed ante esterne in legno con persiane, la pavimentazione non è uniforme in tutta l'unità difatti è parte in marmette di graniglia e parte in ceramica .

Le porte interne sono in legno con inserti in vetri traslucido .

La finitura delle pareti è in alcuni ambienti in perline fotografate, tappezzeria e tinteggiatura. In alcuni locali tinteggiati sono evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua evidenziato dal distacco dell'intonaco.

L'epoca di costruzione è ante 1967 si stima possa essere nei primi anni 1900.

Si rileva la presenza di convettori elettrici non funzionanti come il resto degli impianti , nel complesso le condizioni di manutenzione sono pessime .





FOTO ESTERNA





# PLANIMETRIA

Data presentazione: 18/04/1990 - Data: 26/02/2018 - n. NO0011776 - Richiedente FRONTINI ELENA MARIA



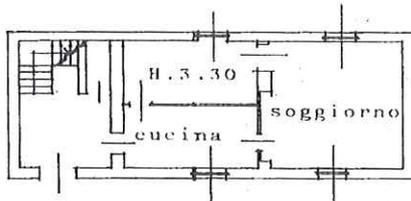
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

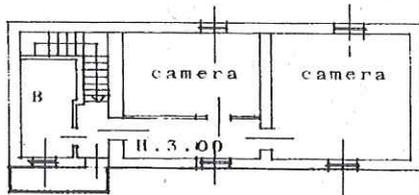
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORNACO via GIRELLA civ. .....

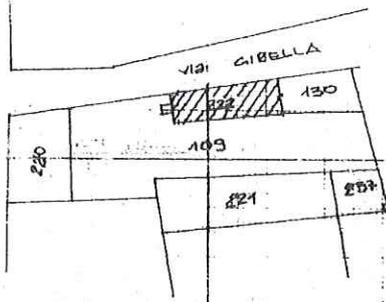
N° D'ORDINE 2



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Estratto di mappa N.C.E.U.  
F. 8 map. 222

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione Ultima Planimetria in atti	Compilata dal <u>Geom. Fossati</u> (Titolo, cognome e nome) <u>FRANCESCO</u> Geometri	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Data presentazione: 18/04/1990 - Data: 26/02/2018 - n. NO0011776 - Richiedente FRONTINI ELENA MARIA Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - n. parti: 1 - di scala: 1:100	Iscritto all'albo de data <u>.....</u> Firma <u>.....</u>	

### 3 ASSUNZIONI E LIMITI

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

#### 3.1 Catastale

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile accedendo allo sportello dell'Agenzia delle entrate sezione Territorio , non è stato eseguito lo storico non quanto non richiesto dalla committenza;

#### 3.2 Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente è mallevato da ogni responsabilità derivante da informazioni mendace o travisanti sugli immobili citati nel presente rapporto di valutazione al riguardo della conformità e che ottemperano a tutte le normative urbanistiche, edilizie, per dimensioni e distribuzione dei luoghi, igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza e norme acustiche ed eventuali disposizioni o proposte da parte delle autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore, che vigevano al momento della costruzione dell'edificio, al momento di successivi interventi edilizi e fino ad oggi;

#### 3.3 Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente è esonerato mallevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;
- lo scrivente ha valutato tali oggetti immobiliari come liberi da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato da gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili;

#### 3.4 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente valutatore non è a conoscenza della presenza di sostanze pericolose. Tale situazione è da considerarsi una assunzione dei proprietari che , se vorranno, potranno approfondire la questione presso terzi;

#### 3.5 Sopralluogo

- tutte le misurazioni sono state desunte da planimetrie catastali ;
- il sopralluogo è stato esperito personalmente;

#### 3.6 Generali

- Parti comuni: allo scopo della ricerca del più probabile valore di mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni quali eventuali ripostigli sottoscala, sottotetti, corte e altri.

**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mq):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

*A - la caratteristica non viene presa in considerazioni in quanto dalla consultazione del BIN (Borsino immobiliare Novarese) non si evidenziano variazioni di prezzo per le annualità di vendita*

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc.. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $80.000,00/92,94 = 860,77 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 860,77 \text{ €/mq};$$

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (Psup espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ( $pSUP_i$  espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \delta_i pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

BOX.  $0,70 \times 860,77 = 602,54 \text{ €/mq};$



COR.  $0,02 \times 860,77 = 17,22 \text{ €/mq}$ ;

BAL.  $0,30 \times 860,77 = 258,23 \text{ €/mq}$ ;

CAN.  $0,30 \times 860,77 = 258,23 \text{ €/mq}$ ;



**Servizio Igienico:** il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto della vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico ( $pSER$  espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico dell'immobile per ciascun comparabile:

$$7.500,00 \times \left(1 - \frac{22,00}{25,00}\right) = 900,00 \text{ €/n};$$

**Stato Manutentivo:** il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ( $pMAN$  espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

ipotesi di costo di ristrutturazione a corpo € 100.000,00 , vita utile ipotizzata 50 anni

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:

$$100.000,00 / 50,00 = 2.000,00 \text{ €/anno};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzi Marginali	A
$pDAT$ (€/mese)	0,00
$pSUP$ (€/mq)	853,42
$pBOX$ (€/mq)	597,40
$pCOR$ (€/mq)	17,07
$pBAL$ (€/mq)	426,71
$pCAN$ (€/mq)	256,03
$pSER$ (€/n)	900,00



<i>p</i> MAN (€/anno)	2.000,00
-----------------------	----------

### 7.3 Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_X$  espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontari relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

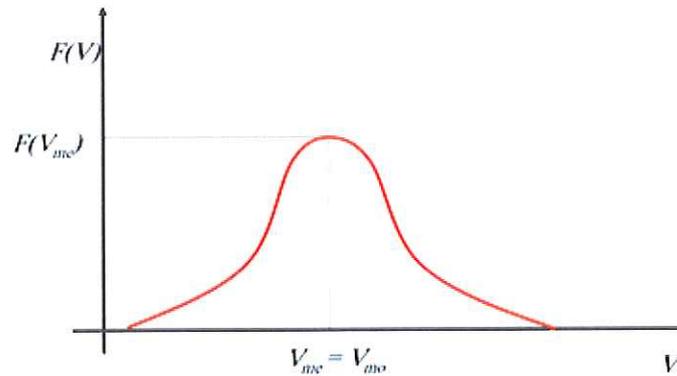
<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>
PRZ (€)	80.000,00
SUP (€)	61.446,55
BOX (€)	-8.960,96
COR (€)	-1.484,96
BAL (€)	-426,71
CAN (€)	-16.641,78
SER (€)	-1.800,00
MAN	-56.000,00

TOT (€)	56.137,15
---------	-----------

### 7.4 Distribuzione dei prezzi corretti

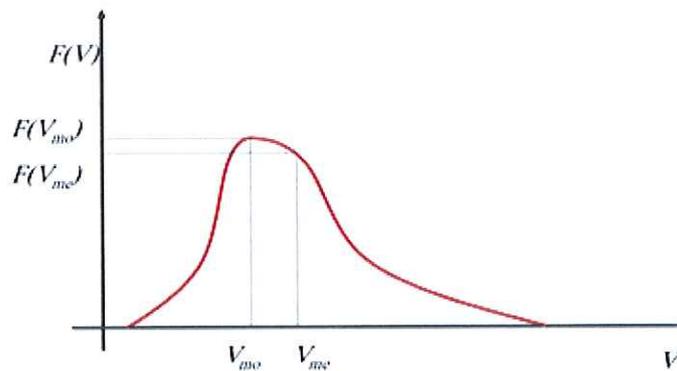
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

## La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.

## La distribuzione asimmetrica dei valori





## 8 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 12-03-2018 non essendo state reperite ulteriori compravendite il prezzo viene solo arrotondato per eccesso :

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$$

*Arrotondabile ad € 56.200,00*

Ciò ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Novara lì 12/03/2018

Geom. Fabio Mazzara  
MAZZARA  
N° 2240  
NOVARA



Cronologico n. 531 / 2018

## TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA / TRADUZIONE

(art.5 R.D. 9.10.22 n.1366)

13 0 MAG. 2018

In data ..... nella Cancelleria di questo Tribunale, avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario è presente il/la sig. ~~xx~~ **Fabio Mazzara** ..... nato/a **Novara** ..... il **09/05/1969** ..... residente a **Novara** ..... via **Maestra n°12 Torrion Quartara** ..... identificato mediante C.I. n° **AV2304465** ..... rilasciata il **03/01/2015** ..... dal Comune di **Novara** ..... e chiede di asseverare con giuramento l'acclusa perizia / traduzione.

- Dichiaro di essere iscritto/ ~~xxxxxx~~ **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati** ..... di **Novara** ..... al n° **2240** ..... dal **1994** ..... Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data **12/04/2018** e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi di legge ART. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. ed invitato a prestare giuramento, ripete la formula di rito:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”.

Si raccoglie il presente giuramento per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dott.ssa Rita SANTACROCE

Il funzionario giudiziario

Nota Bene: L'ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

