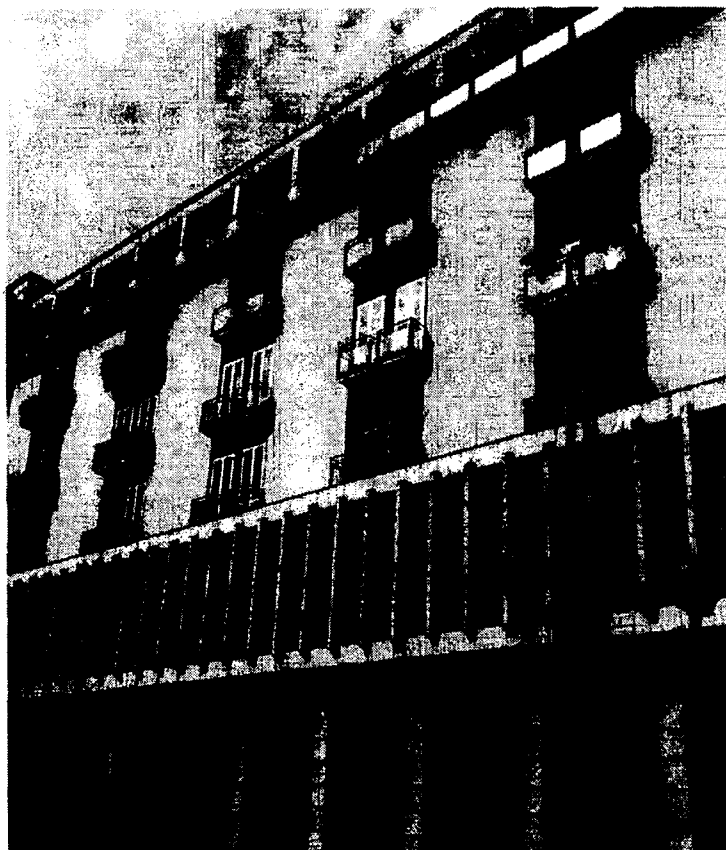




oggetto

**Relazione Descrittiva Estimativa per la  
determinazione del più probabile valore di  
mercato, relativo ad immobile posto in Mantova,  
Piazza 80° Fanteria n.11 e n.13.**

**Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Mantova**  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up\_mantova@agenziaterritorio.it



committente

**Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova  
Strada Lago Paololo n.10 - 46100 Mantova (MN)**

**Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativo ad Immobile posto in Mantova (MN), Piazza 80° Fanteria n.11 e n.13.**

**INDICE**

|                                                                            |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>              | <b>3</b>                                  |
| 1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobile e consistenze..... | 3                                         |
| 1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona .....                          | 3                                         |
| 1.2 Descrizione Immobile .....                                             | 4                                         |
| 1.3 Consistenza .....                                                      | 8                                         |
| 2 Dati identificativi .....                                                | 8                                         |
| 2.1 Dati catastali .....                                                   | 8                                         |
| 2.2 Confini .....                                                          | 9                                         |
| 2.3 Titolo di proprietà .....                                              | 10                                        |
| 2.4 Dati urbanistici e vincoli .....                                       | 10                                        |
| <b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>                            | <b>11</b>                                 |
| 3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....                                  | 11                                        |
| 3.1 Generalità .....                                                       | 11                                        |
| 3.1.1 Valore di Mercato .....                                              | 12                                        |
| 3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito ..... | 12                                        |
| 3.1.3 Costo di produzione .....                                            | 13                                        |
| 3.1.4 Valore di trasformazione .....                                       | 13                                        |
| 3.1.5 Valore complementare .....                                           | 14                                        |
| 3.1.6 Valore di surrogazione .....                                         | 14                                        |
| 4 Scopo della stima .....                                                  | 14                                        |
| 4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia .....                 | 14                                        |
| 4.2 Analisi di Mercato .....                                               | 16                                        |
| 5 Stima del Valore di Mercato (MCA) .....                                  | 21                                        |
| 5.1 Immobili Comparabili (Comparables) .....                               | 21                                        |
| 5.2 Tabella dati e test di ammissibilità .....                             | 25                                        |
| 5.3 Tabella dei prezzi marginali .....                                     | 26                                        |
| 5.4 Tabella di valutazione .....                                           | 27                                        |
| 5.5 Valutazione .....                                                      | 28                                        |
| <b>CONCLUSIONI .....</b>                                                   | <b>ERRORE. IL SEGNALE NON È DEFINITO.</b> |

**PREMESSA**

La presente Relazione Descrittiva Estimativa viene richiesta dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova (di seguito "A.S.S.T. Mantova), in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione per Valutazioni Immobiliari in essere tra l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio e codesta Azienda, sottoscritto in data 22 aprile 2016 protocollo n.13531, con nota mail dell'8 aprile 2016, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato di bene immobile posto in Mantova, nel Centro Storico cittadino, in Piazza 80° Fanteria ai numeri civici 11 e 13, costituito da unità immobiliari di futura destinazione residenziale.

Esperito il necessario sopralluogo in data 28 aprile 2016, fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto al sopralluogo tecnico dell'immobile interessato e ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del valore richiesto per l'immobile in argomento.

Come ulteriore premessa, si specifica che il bene immobile in esame è stato già oggetto in passato di valutazioni da parte dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova. Nel giugno 2004, infatti, veniva richiesto a quest'Ufficio Parere di Congruità in ordine al valore di perizia di stima espresso sull'immobile in oggetto (all'epoca censito in categoria B/4) dal tecnico di parte, Arch. Gandini Ernesto, per un valore stimato di € 900.000,00, pari a 1.450,00 €/mq. Le due aste pubbliche indette da parte dell'allora Ditta intestataria, A.S.L. della Provincia di Mantova, a seguito della Perizia di Congruità sono andate deserte; pertanto, l'A.S.L. ha conseguentemente pubblicato un bando di vendita a trattativa privata con riduzione dell'importo a base di gara, in attuazione a quanto disposto dall'art. 591 del Codice di

Procedura Civile, per un valore di € 750.000,00; la gara, esperita nel marzo 2005, è altresì andata deserta. Veniva quindi richiesto, nell'ottobre 2005, un nuovo Parere di Congruità per l'immobile in oggetto, a seguito di cambio di destinazione d'uso (in categoria A/2) e di frazionamento in distinte unità immobiliari, per un valore di 650.000,00 €, pari a un valore unitario di 1.000,00 €/mq.

## **PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

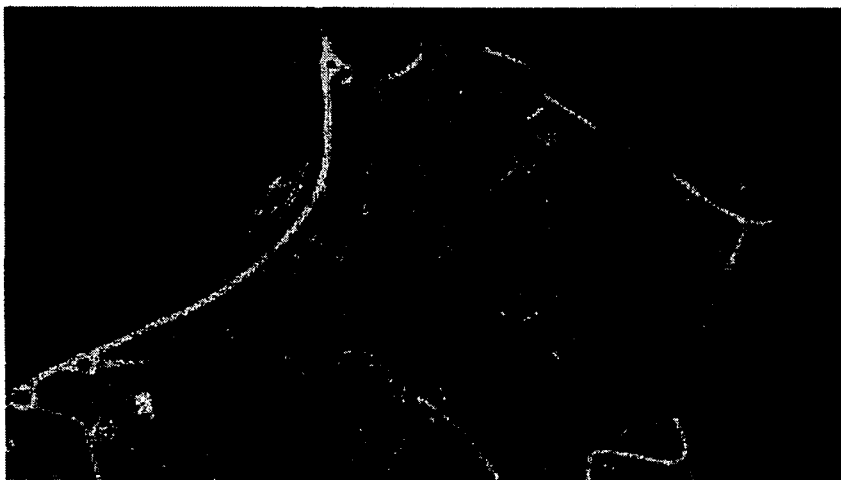
### **1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobile e consistenze**

#### **1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona**

Il bene immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa è sito in Centro Storico della Città di Mantova, al limite sud della "Seconda cerchia" (*civitas nova*) in Piazza 80° Fanteria ai numeri civici 11 e 13.

La Piazza si colloca tra Piazza Cavallotti, sede del Teatro Sociale e Piazza Martiri di Belfiore, rimanendo nascosta da Corso della Libertà dai palazzi che ivi si affacciano.

La zona si è venuta a costituire negli anni sessanta del secolo scorso come tessuto edificato intensivo di moderna interpretazione di cui mantiene tuttora le caratteristiche a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale. Per le caratteristiche di centralità e di dotazione di servizi, in passato la zona possedeva un'ottima appetibilità sul mercato immobiliare. Oggi, a causa delle problematiche d'ordine pubblico, concentrate specialmente nelle ore notturne, la zona ha subito una forte svalutazione.





## 1.2 Descrizione Immobile

Il bene immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, come suddetto posto in Mantova, nel Centro Storico cittadino, è sito in Piazza 80° Fanterla ai numeri civici 11 e 13 ed è costituito da unità immobiliari di futura destinazione residenziale.

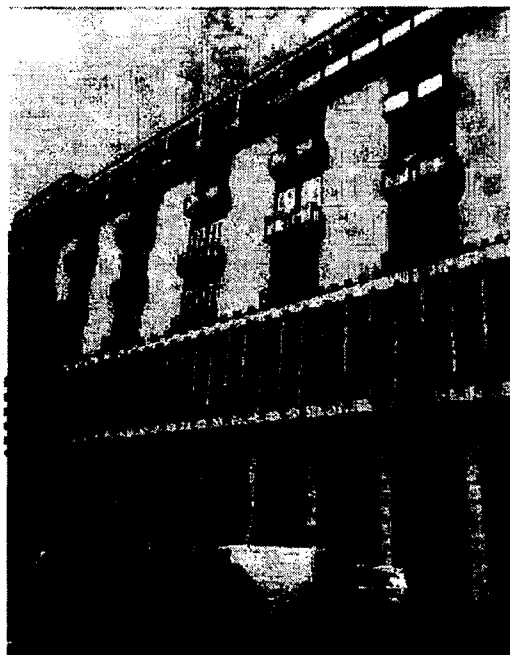
L'edificio che comprende le unità immobiliari in oggetto, denominato Condominio "Superdomus", si affaccia su Piazza 80° Fanterla e su Via A. Mario, costruito nel 1958, si sviluppa su otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Il piano terra e il primo piano si affacciano sull'alto porticato e sono adibiti a destinazione commerciale e uffici; i piani superiori a destinazione residenziale e terziaria.

L'immobile presenta una struttura a telaio in calcestruzzo armato e orizzontamenti in latero cemento; il solaio di copertura, anch'esso in latero cemento, presenta finitura superiore in manto di tegole.

I corpi scala, in calcestruzzo armato, sono rivestiti in marmo di botticino per i pavimenti e in intonaco a gesso alle pareti, con ringhiere in ferro.

Attualmente il complesso immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.



← unità in oggetto

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

In passato le unità immobiliari in oggetto costituivano un'unica unità destinata a uffici e sede del Dipartimento di Veterinaria dell'allora A.S.L. della Provincia di Mantova. Nel 2007 si è proceduto a un cambio di destinazione d'uso e a un frazionamento dell'unità immobiliare senza opere edilizie al fine di rendere più appetibile l'immobile per una auspicata alienazione. La distribuzione degli ambienti e le finiture rispecchiano pertanto la precedente destinazione d'uso: grandi ambienti e stanze di dimensioni più ridotte sono servite da un corridoio centrale; i servizi sono concentrati in due blocchi distinti; tre gli accessi all'unità da tre differenti vani scala. I tavolati divisorii sono realizzati con laterizi forati con finiture in intonaco civile o a gesso con tinteggiatura uniforme semilavabile; mentre arredi fissi e divisorii in profilati di alluminio anodizzato e vetro (reception e segreteria) si collocano in due grandi ambienti a nord destinati in passato a sala d'attesa. I pavimenti sono realizzati in botticino levigato negli ingressi e corridoi, in piastrelle di cemento e graniglia nei locali e in grés smaltato nei blocchi dei servizi con rivestimenti ceramici alle pareti; in alcuni locali uno strato di linoleum è stato incollato sopra ai pavimenti esistenti. I serramenti esterni sono in legno di abete verniciato con specchiature in vetri termici e sistema di oscuramento in serrande avvolgibili

In pvc. I serramenti interni sono realizzati in legno tamburato con verniciatura tipo noce, mentre le porte d'ingresso sono tamburate in legno di rovere.

Le unità in oggetto presentano impianti tecnologici di tipo tradizionale, pur se vetusti e dei quali non si conosce e non si può certificarne l'efficienza. L'impianto elettrico è in canalette esterne dielettriche e autoestinguenti; l'impianto idrico sanitario è di tipo tradizionale, mentre l'impianto di riscaldamento è realizzato a pavimento, di vecchia tipologia, cioè con serpentine a pavimento con acqua a temperatura medio-alta.

Complessivamente l'immobile si presenta in uno scadente stato di manutenzione e conservazione, in parte per l'obsolescenza degli elementi funzionali, in parte per la mancanza di manutenzione durante gli ultimi dieci anni che ha portato a situazioni di degrado e danneggiamenti nelle finiture. Queste ultime, inoltre, sono inadeguate per la destinazione d'uso di tipo residenziale e la dotazione impiantistica risulta obsoleta. In aggiunta, al fine della alienazione si rendono necessarie cospicue opere edili di ristrutturazione che vadano in primis a realizzare la separazione fisica delle unità. Al riguardo sussistono numerose problematiche, dettagliate di seguito.

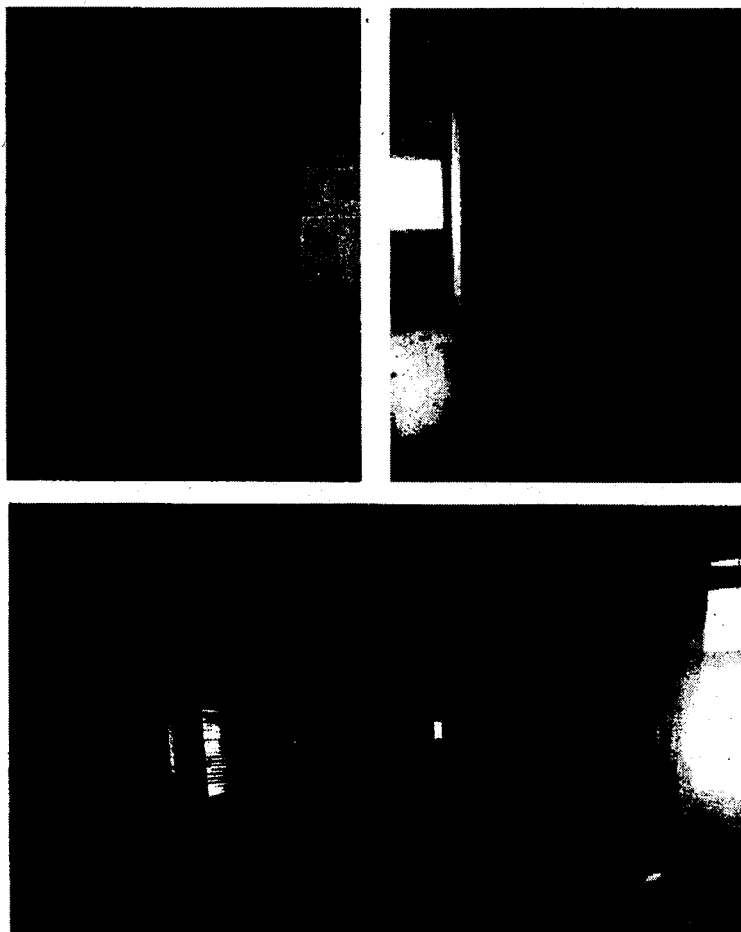
Come si evince dalle planimetrie catastali, solamente alcune unità immobiliari derivanti dalla suddivisione dell'unità originaria sono attualmente dotati di servizi igienici: la possibilità di realizzare nuovi bagni non è al momento definibile con certezza in quanto non si conosce l'esistenza e la posizione di eventuali altre canalizzazioni di scarico ubicate in corrispondenza delle "nuove" unità.

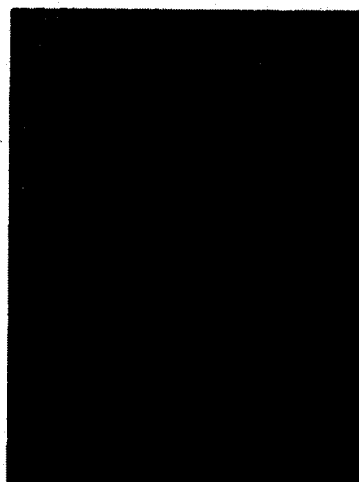
In aggiunta l'accesso indipendente di alcune "nuove" unità potrebbe necessitare dell'apertura di una apposita porta di ingresso dal ballatoio comune alle scale condominiali: i lavori dovranno essere autorizzati dall'Assemblea Condominiale pur non sussistendo all'attualità la certezza di ottenere tale autorizzazione.

Come accennato in precedenza, le varie unità immobiliari, individuate frazionando il cespite originario, necessitano di una completa riqualificazione (edile e impiantistica); tale riqualificazione, oltre a richiedere una spesa coerente ai correnti prezzi di mercato, comporta notevoli difficoltà di installazione del cantiere, a causa dell'ubicazione dell'unità in questione in zona

del Centro Storico, a traffico limitato, con impossibilità di utilizzo delle scale condominiali da parte degli operai, ecc., che inevitabilmente provocherebbe un incremento percentuale consistente nel costo di riqualificazione.

Le finiture e la dotazione impiantistica sono obsolete e tecnologicamente inefficienti e comportano pertanto inevitabili e consistenti spese di rifacimento. Nessuna delle unità immobiliari è dotata di cantina; è altresì inibita la possibilità di allocare biciclette in uno spazio comune, poiché il Condominio "Superdomus" è privo di qualsiasi spazio cortivo pertinenziale. In aggiunta nessuna delle unità è dotata di garage o di posto auto poiché il Condominio in argomento è privo di garage o di spazi coperti pertinenziali per il ricovero di autovetture. Infine nessuna unità è dotata di soffitta, né individuale né comune in quanto all'ultimo piano del Condominio sono presenti attici a destinazione d'uso residenziale.





### 1.3 Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare in argomento, determinata secondo quanto disposto dal D.P.R. n.138/98 e calcolata sulla base delle planimetrie catastali presentate con Denuncia di Variazione della Destinazione del 31 gennaio 2007 n.768.1/2007 protocollo MN0014699, viene quantificata nella seguente tabella esplicativa.

| Identificativo   | Superficie<br>catastale<br>mq |
|------------------|-------------------------------|
| Fg. 35 - 873/308 | 32,00                         |
| Fg. 35 - 873/309 | 224,00                        |
| Fg. 35 - 873/310 | 33,00                         |
| Fg. 35 - 873/311 | 111,00                        |
| Fg. 35 - 873/313 | 128,00                        |
| Fg. 35 - 873/314 | 7,00                          |
| Fg. 35 - 873/315 | 122,00                        |
| <b>Totale</b>    | <b>657,00</b>                 |

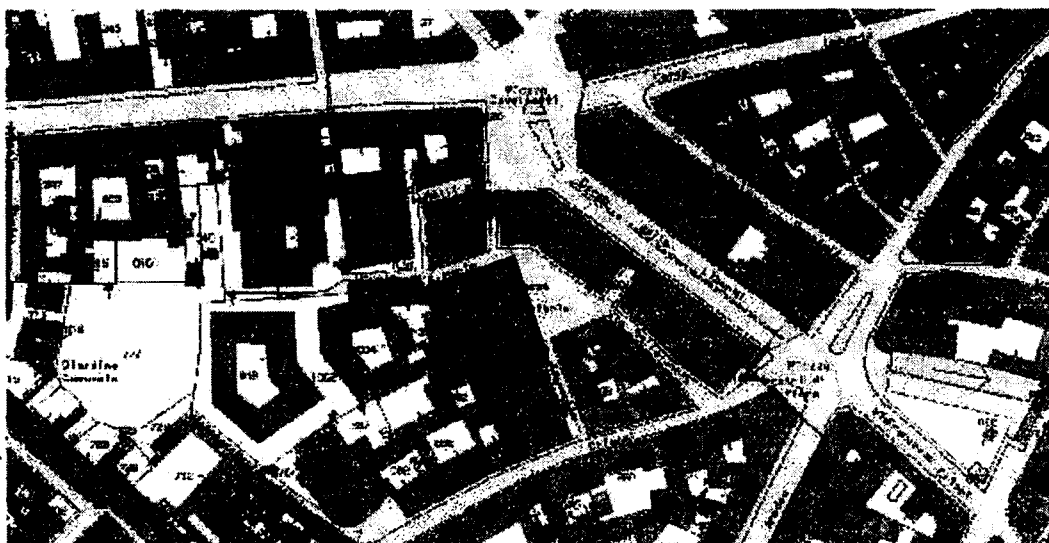
## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 Dati catastali

L'immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, risulta catastalmente censito nel Comune Censuario di Mantova come segue:

| INTESTAZIONE IMMOBILI                                                      |                |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| dati anagrafici                                                            | codice fiscale | diritti e oneri reali |
| AZIENDA SANITARIA LOCALE DELLA PROVINCIA DI MANTOVA<br>con sede in MANTOVA | 01838560207    | proprietà per 1/1     |

| CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI MANTOVA |         |            |           |        |             |                  |
|--------------------------------------------|---------|------------|-----------|--------|-------------|------------------|
| foglio                                     | mappale | subalterno | categoria | classe | consistenza | R.Catastale( € ) |
| 35                                         | 873     | 308        | A/2       | 3      | 2           | 284,05           |
| 35                                         | 873     | 309        | A/2       | 3      | 11          | 1.562,28         |
| 35                                         | 873     | 310        | A/2       | 3      | 1,5         | 213,04           |
| 35                                         | 873     | 311        | A/2       | 3      | 5           | 710,13           |
| 35                                         | 873     | 313        | A/2       | 3      | 6,5         | 923,17           |
| 35                                         | 873     | 314        | B.C.N.C.  |        |             |                  |
| 35                                         | 873     | 315        | A/2       | 3      | 6,5         | 923,17           |



Si sono riscontrate alcune piccole imprecisioni nelle planimetrie catastali presenti in banca dati rispetto allo stato dei luoghi. Ai fini dell'alienazione e/o trasferimento dei beni in oggetto, si dovrà preventivamente predisporre idoneo atto di Aggiornamento Catastale (DOCFA) per l'esatta individuazione dei cespiti.

## 2.2 Confini

L'immobile di cui alla presente Relazione Descrittiva Estimativa, nella sua consistenza complessiva, risulta nel foglio 35 del Comune Censuario di Mantova, da nord ed in senso orario, così coerenziato:

Vicolo A. Mario, Piazza 80° Fanteria, Immobile al mappale 898, Immobile al mappale 892, Immobile al mappale 885, Immobile al mappale 863, Immobile al mappale 861, Immobile al mappale 880.

### 2.3 Titolo di proprietà

Le unità immobiliari in argomento risultano pervenute all'attuale Ditta dalla Ditta Comune di Mantova con sede in Mantova, a seguito di Decreto (disposizioni delle autorità) del 22/12/1997 Trascrizione n.9366.3/2001 in atti dal 26/11/2001 Repertorio n. 70580 Rogante Presidente Regione Lombardia.

### 2.4 Dati urbanistici e vincoli

Il Comune di Mantova è dotato del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.38 dell'11 giugno 2012 ed approvato, sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 21 novembre 2012.

Lo stesso Strumento Urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.1 del 02 gennaio 2013.

Come sotto evidenziato l'immobile nel suo complesso risulta compreso nei "Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione", in zona urbanistica di tipo "A2" che identifica il "Suburbio della prima (XII -XIV sec.) e seconda cerchia (XV - XIX sec.)", normata dagli art.D13 e D15 delle N.T.A.

#### SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

*Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità*

 Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)

(artt. D13, D14)

A2 : Suburbio della prima (XIII - XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

(artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

(artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli

(artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione



## **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

#### **3.1 Generalità**

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati.

- il più probabile **Valore di Mercato**
- il più probabile **Valore di Capitalizzazione**
- il più probabile **Valore di Produzione**
- il più probabile **Valore di Trasformazione**
- il più probabile **Valore Complementare**
- il più probabile **Valore di Surrogazione**

### 3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

### 3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;

- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detrando dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

E' condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

### **3.1.3 Costo di produzione**

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

### **3.1.4 Valore di trasformazione**

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

### **3.1.5 Valore complementare**

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

### **3.1.6 Valore di surrogazione**

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

## **4 Scopo della stima**

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, sito in Piazza 80° Fanteria ai numeri civici 11 e 13.

### **4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia**

Trattandosi di un immobile avente caratteristiche ordinarie, l'approccio da seguire è quello del mercato, con riferimento al procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il

confronto tra l'immobile oggetto di stima, (subject), ed un insieme di immobili simili, (comparables), contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

In via esemplificativa e per unità immobiliari destinate a residenza il subject si caratterizza come segue:

| Con riferimento all'edificio          |                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1                                    | Localizzazione di dettaglio                                                              |
| C2                                    | Tipologia architettonica                                                                 |
| C3                                    | Stato manutentivo dell'immobile                                                          |
| Con riferimento all'unità immobiliare |                                                                                          |
| C4                                    | Consistenza ragguagliata<br>(superficie commerciale calcolata secondo le istruzioni OMI) |
| C5                                    | Livello di piano                                                                         |
| C6                                    | Orientamento prevalente                                                                  |
| C7                                    | Qualità dell'affaccio prevalente                                                         |
| C8                                    | Stato manutentivo dell'unità immobiliare                                                 |

Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione prezzo unitario complessivo.

La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale".

Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni unità immobiliare presa come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'unità immobiliare in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto (*comparables*) all'immobile oggetto di stima (*subject*) rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato.

#### 4.2 Analisi di Mercato

Per tratteggiare un'analisi dei segmenti immobiliari di tipo **Residenziale** si è fatto ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dal "**Rapporto Immobiliare 2015 - Il Settore Residenziale**", a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, con la collaborazione dell'ABI - Associazione Bancaria Italiana, Ufficio Analisi economiche della Direzione Strategie e Mercati Finanziari.

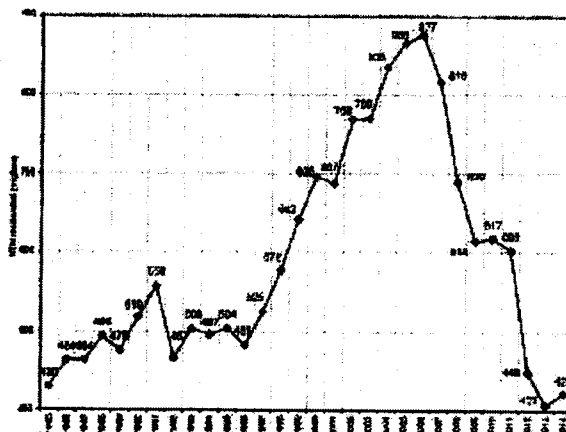
##### 1 Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80.

Non bisogna però trascurare che, come già illustrato nelle note trimestrali pubblicate nel corso del 2014, il dato moderatamente positivo, +3,5%, dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro,

ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali Immobiliari (art.10 del D.lgs. 14 marzo 2011, n.23).

Figura 2. Andamento dell'IPAB (prezzo) 3° E 5° 2011



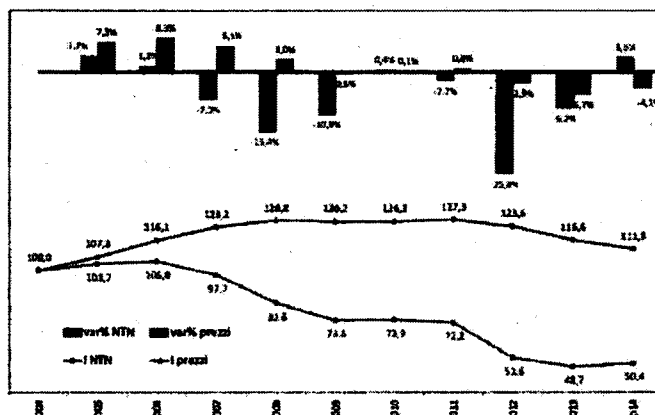
Sulla base dei primi dati provvisori, disponibili alla data di pubblicazione del presente rapporto, relativi al mese di gennaio 2015, neutralizzando l'effetto della traslazione degli atti da dicembre 2013 a gennaio 2014, è stato ricostruito un tasso di variazione del 2014 rispetto al 2013, al netto quindi dell'effetto fiscale, per le unità immobiliari residenziali compravendute pari a +0,7%, più moderato quindi rispetto al tasso osservato.

Deve quindi ridimensionarsi il giudizio più che positivo sulla ripartenza del mercato residenziale, anche se le tendenze in atto rimangono orientate alla crescita. È sull'intensità di questa che probabilmente si deve moderare l'ottimismo.

Con lo scopo di fornire una lettura più completa delle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale nell'ultimo decennio è stata effettuata un'analisi comparata degli andamenti dei volumi delle compravendite di abitazioni e dei relativi prezzi di scambio. A tal fine, sono stati elaborati gli indici del NTN e dei prezzi delle abitazioni. Quest'ultimo è stato ricostruito sulla base delle quotazioni OMI, fino al 1° semestre 2010, e, dopo tale semestre, utilizzando l'indice IPAB<sup>(\*)</sup> dell'ISTAT.

(\*) IPAB, indice dei prezzi delle abitazioni pubblicato dall'ISTAT

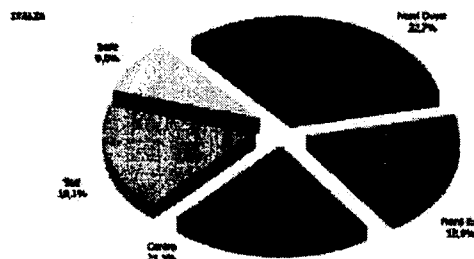
Figura 2: Indici dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



## 2 I volumi

Con la sola esclusione dei comuni delle provincie di Trento e Bolzano, nel 2014, il volume delle compravendite di abitazioni in Italia, è stato pari a 421.336 NTN facendo registrare un incremento del 3,5% rispetto al 2013. Per il comparto residenziale si tratta del primo rialzo dopo tre anni di perdite consecutive. Nel corso dell'intero 2014, l'andamento trimestrale ha evidenziato una generale tendenza alla ripresa con tassi di variazione, calcolati su trimestri omologhi, positivi nel primo trimestre (+4,2%) e negli ultimi due trimestri dell'anno (+4,2% e +7,1% rispettivamente) intervallata solo da un secondo trimestre che ha mostrato un calo tendenziale dell'1%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche evidenzia una ripresa delle compravendite più accentuata nell'area del Centro, che con una quota di mercato pari al 21,3%, segna un rialzo del 6,5%. Nell'area di Nord-Est, che rappresenta il 19% degli scambi complessivi, l'incremento è del 5%, mentre nell'area del Nord-Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,7%, guadagna il 3,4%. Infine risultano ancora contenuti i tassi registrati nelle aree del Sud, +0,8% e delle Isole, +0,2%.



## 3 Le dimensioni

Nel 2014 si sono vendute abitazioni per un totale di circa 44 milioni di mq., con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 105,2 mq. Rispetto al 2013, a livello nazionale la superficie compravenduta è aumentata del 5%, valore poco più elevato del rialzo dei volumi. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nei capoluoghi, 98,2 mq, rispetto ai

108,9 mq dei non capoluoghi. In particolare è nei capoluoghi del Nord-Ovest che le abitazioni scambiate sono mediamente più piccole, 90 mq a fronte delle residenze compravendute nel Nord-Est per le quali si osserva la superficie media più elevata, 115,1 mq. Nel Sud e nelle Isole le differenze di superficie media tra i capoluoghi e comuni minori risultano più attenuate con una superficie media di poco superiore ai 106 mq. nei comuni capoluogo e di poco superiore ai 109 mq nei comuni minori.

#### **4 Dati Regionali**

##### **4.1 Le compravendite**

La ripresa degli scambi di abitazioni registrata a livello regionale, +3,5%, è confermata, con tassi diversificati, in quasi tutte le regioni. Le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni, la Lombardia, 20% circa del totale nazionale, e il Lazio, 11,3% del NTN totale, registrano rialzi del 3% e dell'8,5%. Anche i mercati dell'Emilia Romagna e della Liguria guadagnano il 6,2% ed il 7,8% degli scambi. Continuano a segnare delle perdite, seppur più contenute rispetto agli anni precedenti, le regioni Abruzzo (-4,2%), Calabria (-7,8%) e Sardegna (-3,5%) e con cali poco più contenuti le regioni Valle d'Aosta e Basilicata (-3% circa).

Dalla "**Nota Territoriale - andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015 - Provincia di Mantova - settore residenziale**", a cura dell'Ufficio Provinciale di Mantova dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, con la collaborazione dell'Ufficio Statistiche e Studi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

##### **2 Mercato Regionale**

Dall'analisi dei dati emerge che nella maggior parte delle province lombarde il mercato, in questo I semestre del 2015, si mostra tendenzialmente in ripresa con un NTN pari a 43.752, in aumento pertanto del 5,9% rispetto l'analogo semestre 2014.

Le uniche province lombarde a mantenere un andamento in flessione del NTN sono Cremona (-3,1%), Lecco (-1,3%) e Pavia (-2,5%), al contrario Lodi (+13,6% e Monza (+11,3%) che invece hanno fatto registrare gli aumenti più consistenti.

A quest'andamento del NTN fa riscontro una leggera flessione della quotazione media della regione con un -0,6% a € 1.746,00/mq; le contrazioni delle quotazioni hanno avuto punte massime a Brescia (-2,9% a € 1.513,00/mq) e Lodi (-1,2% a € 1.073,00/mq); in controtendenza Lecco (+0,6% a € 1.526,00/mq) e Mantova (+0,1% a € 808,00/mq), tra le province, Milano con € 2.693,00/mq è la provincia con quotazione media più elevata, seguono Monza con € 1.691,00/mq, Como con € 1.521,00/mq e Brescia con € 1.513,00/mq; Cremona con € 982,00/mq e Mantova con € 808,00/mq sono le province lombarde con le abitazioni "meno care".

## 2 Mercato Provinciale

Il territorio provinciale con 1.248 NTN rappresenta il 2,85% dell'intero territorio regionale. A livello provinciale il dato complessivo, rispetto al corrispondente semestre dell'anno precedente, evidenzia un aumento del 6,8%, superiore a quello medio regionale quantificato in +5,9%.

Il dato scaturisce da variazioni di NTN che sono state in deciso aumento per *Collina e Alto Mantovano* (+14,7%), *Mantova città* (+14,3%), *Comuni di prima fascia* (+12,9%), *Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia* (+3,7%), *Pianura mantovana* (+8,4%) e *Bassa Pianura e Oltrepò in sinistra Secchia* (+3,7%); valori in deciso calo per le macro aree *media pianura* (-18,4%) e *Pianura tra Oglio e Po* (-8%)

Questa condizione, di riflesso, si è ripercossa anche sulle quotazioni evidenziando una tenuta del valore medio provinciale quantificato in € 808,00/mq (+0,1%).

Si riportano, per i Comuni più rappresentativi della provincia, le variazioni percentuali di quotazione tra il I semestre 2015 e il II semestre 2014 e in particolare, Mantova con un +0,1%, Curtatone +1,6%, Porto Mantovano +1,1%, Virgilio 0,8%, San Giorgio di Mantova +2,45%, Castiglione delle Stiviere +1,4%, Viadana -0,4% e Suzzara -0,7%.

| Comune        | NTN<br>sem. I 2015 | Variaz. NTN<br>sem. I 2015<br>sem. II 2014 | Quotazione<br>NTN<br>provinciale | Quotazione<br>sem. I 2015<br>sem. II 2014 | Variaz.<br>quotazione<br>sem. I 2015<br>sem. II 2014 | Differenziale<br>quotazione<br>sem. I 2015<br>rispetto alla<br>media di<br>provincia |
|---------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mantova       | 206                | 14,3%                                      | 16,50%                           | 1.075                                     | 0,1%                                                 | 1,33                                                                                 |
| Mantova città | 206                | 14,3%                                      | 16,50%                           | 1.075                                     | 0,1%                                                 | 1,33                                                                                 |

Nella macroarea Mantova città il mercato residenziale ha mostrato, rispetto al I semestre 2014, un andamento positivo nel numero delle transazioni (NTN) con un aumento del 14,3% e un altrettanto, anche se più modesto, aumento della quotazione a 1.075 €/m<sup>2</sup> (+0,1%) rispetto le quotazioni del II semestre 2014.

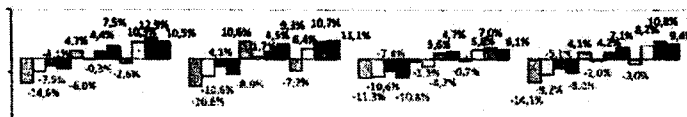
Dal "**Nota Trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2015**", a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Ufficio Studi e Statistiche.

### Il settore residenziale

Nel IV trimestre del 2015 nel settore residenziale in tutte le aree le compravendite di abitazioni sono in rialzo, pur se in lieve rallentamento al Nord e al Sud. Nelle regioni settentrionali, infatti, il tasso tendenziale di crescita è pari al 10,5%, quasi doppio rispetto alle regioni del Sud, +6,1%. Particolarmente positivo risulta l'incremento degli scambi al Centro, in crescita dell'11,1% rispetto al IV trimestre del 2014.

Figura 3: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

COMMITTENTE:



Sulla base di quanto sopra esposto si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al 2° semestre 2015 per la destinazione d'uso "Residenziale", nella Fascia Centrale, Zona B1 (Centro Storico).

| COMUNE DI MANTOVA – ZONA "B1" |                    |         |                             |          |                                    |      |
|-------------------------------|--------------------|---------|-----------------------------|----------|------------------------------------|------|
| 2° semestre 2015              |                    | stato   | valori di mercato<br>(€/m²) |          | valori di locazione<br>(€/m² mese) |      |
| destinazione<br>d'uso         | tipologia edilizia |         | min                         | max      | min                                | max  |
| residenziale                  | abitazioni civili  | Ottimo  | 1.800,00                    | 2.700,00 | 5,70                               | 8,10 |
|                               | abitazioni civili  | Normale | 1.300,00                    | 1.650,00 | 5,10                               | 7,50 |

## 5 Stima del Valore di Mercato (MCA)

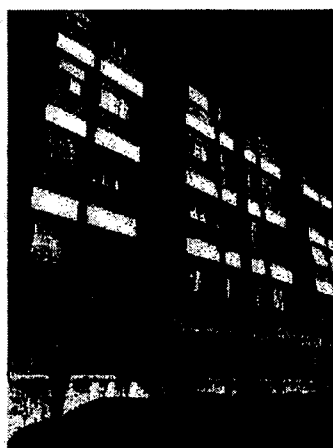
### 5.1 Immobili Comparabili (*Comparables*)

Al fine di pervenire a valori di riferimento per compravendite di immobili simili sono stati esaminati una serie di atti di vendita depositati presso l'Ufficio per il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova stipulati nell'ultimo periodo (2° semestre 2014, 1° e 2° semestre 2015, 1° semestre 2016), nonché offerte di compravendita, risultato di approfondite indagini di mercato condotte presso operatori dello specifico settore immobiliare.



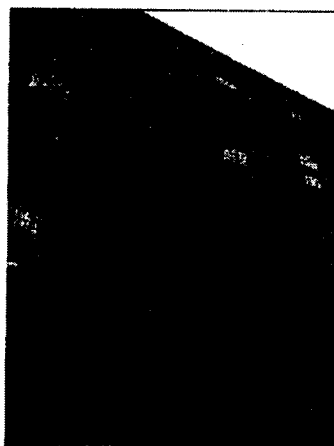
Dalle ricerche svolte sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata come già accennato, attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito.

Si elencano di seguito i casi considerati e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima.



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

| COMPARABLE A   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fonte          | Atto di CV rep. 2359 del 09 marzo 2016 Notaio Loredana Bocchini in Porto Mantovano                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                 |
| Descrizione    | Unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale denominato "Isabella d'Este" sito in Mantova in via Giuseppina Rippa. L'appartamento è sito al primo piano, avente accesso dalla porta a sinistra, per chi sale, sul ripiano della scala, con annesso rustico al piano seminterrato, ed è composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, due camere da letto, balcone e bagno. |             |                 |
| Dati economici | Valore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Consistenza | Valore unitario |
|                | € 50.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | mq 76,00    | € 657,89/mq     |



| COMPARABLE B   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fonte          | Atto di CV rep.56842 del 26 maggio 2015 Notaio Luca Lubrano di Ricco in Mantova                                                                                                                                                                                                                                     |             |                 |
| Descrizione    | Unità Immobiliare facente parte di edificio condominiale sito in Mantova in vicolo S. Caterina. L'appartamento è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, tre vani letto, ripostiglio, bagno e balcone con annesse cantine e autorimessa pertinenziale al piano interrato. |             |                 |
| Dati economici | Valore                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Consistenza | Valore unitario |
|                | € 82.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | mq 120,00   | € 683,33/mq     |



| COMPARABLE C   |                                                                                                                                                                                                                          |             |                 |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fonte          | Atto di CV rep.35202 del 23 novembre 2015 Notaio Pierpaolo Iacoppe in Mantova                                                                                                                                            |             |                 |
| Descrizione    | Immobile facente parte dell'edificio condominiale in via Bonomi n.4/c. Consta in appartamento di civile abitazione al piano secondo di vani cinque oltre accessori ed annesso locale ad uso cantina al piano scantinato. |             |                 |
| Dati economici | Valore                                                                                                                                                                                                                   | Consistenza | Valore unitario |
|                | € 85.000,00                                                                                                                                                                                                              | mq 151,00   | € 562,91/mq     |



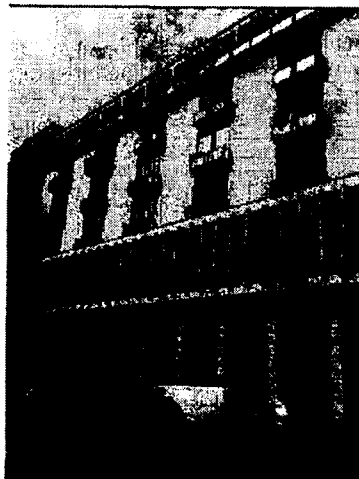
**COMPARABLE D**

|                |                                                                                                                                                                                                                      |             |                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fonte          | Atto di CV rep.35637 del 18 maggio 2016 Notaio Pierpaolo Iacobbe in Mantova                                                                                                                                          |             |                 |
| Descrizione    | Immobile facente parte dell'edificio denominato "Condominio Parco Valentini", in via Alberto Mario al civico 32. L'appartamento, sito al piano terra, è composto da: ingresso, cucina, bagno, bagno, sala e balcone. |             |                 |
| Dati economici | Valore                                                                                                                                                                                                               | Consistenza | Valore unitario |
|                | € 41.000,00                                                                                                                                                                                                          | mq 54,00    | € 759,26/mq     |



**COMPARABLE E**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Fonte          | Atto di CV rep.347 del 15 settembre 2014 Notaio Paola Cavandoli in Mantova                                                                                                                                                                                      |             |                 |
| Descrizione    | Immobile facente parte dell'edificio denominato "Condominio Naviglio", in via Alberto Mario al civico 22. L'appartamento, sito al piano quarto, a sinistra per chi guarda la facciata dell'edificio, è corredato da locale rustico al piano sesto (sottotetto). |             |                 |
| Dati economici | Valore                                                                                                                                                                                                                                                          | Consistenza | Valore unitario |
|                | € 110.000,00                                                                                                                                                                                                                                                    | mq 124,00   | € 887,10/mq     |



| SUBJECT     |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dati        | Fog.35 n.873/308, 873/309, 873/310, 873/311, 873/313, 873/314, 873/315                                                                                                                                                            |
| Descrizione | Unità immobiliari sita in palazzina anni sessanta denominata Condominio Superdomus. Le u.i.u. in oggetto si collocano al piano secondo e si configurano ancora come un unico cespite originariamente a destinazione d'uso uffici. |
| Consistenza | mq 657,00                                                                                                                                                                                                                         |

**A**

Al fine di procedere alla stima del Valore di Mercato tramite procedimento del Market Comparison Approach si ipotizza di dividere il *subject* in singole unità immobiliari di consistenza media pari a 120,00 mq, corrispondente alla consistenza di un appartamento di medie dimensioni.

## 5.2 Tabella dati e test di ammissibilità

L'analisi del mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione commerciale ubicati nella zona OMI B/1, la stessa in cui è ubicato l'immobile da stimare.

La tabella viene redatta sia per gli immobili di confronto (comparables), che per l'immobile di stima (subject), nella stessa vengono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative.

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Le caratteristiche dei *comparables* vengono riallineate a quelle del *subject*, con riferimento in particolare all'attendibilità della fonte, all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei *comparables*, si procede alla verifica che gli stessi siano compresi nel *range di ammissibilità* individuato dall'intervallo dei valori min./max. OMI riferito alla tipologia del *subject* e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti sono esterni all'intervallo definito vengono esclusi dal campione.

I dati sopra riportati non necessitano di un riallineamento dovuto alla localizzazione<sup>1</sup>, mentre per i comparable C e E, essendo riferiti a transazioni avvenute in un semestre diverso dalla data della presente stima, occorre operare un riallineamento cronologico<sup>2</sup>.

1. il riallineamento connesso alla localizzazione viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_l$  generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *subject* e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *comparable*.
2. il riallineamento cronologico viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_e$  dedotto dall'andamento delle quotazioni immobiliari di zona, prendendo a riferimento l'epoca della stima.

Range di ammissibilità:  $V_{min}^{OMI} - C' < p' Ci < V_{max}^{OMI} + C''$

$V_{min}^{OMI}$  : valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

$V_{max}^{OMI}$  : valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

Si riporta di seguito la relativa Tabella Dati e Test di Ammissibilità, allegato A.

### 5.3 Tabella dei prezzi marginali

La Tabella viene redatta mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa. Nella tabella allegato B vengono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

Per la caratteristica "consistenza ragguagliata" si fa riferimento al minimo dei prezzi unitari minimi comprensivi di quelli eventualmente risultanti alla fine del test di ammissibilità.

Il prezzo marginale dipendente dallo "stato manutentivo dell'edificio" si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al miglior livello possibile di funzionalità e decoro.

Il prezzo marginale riferito allo "stato manutentivo dell'unità immobiliare" si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (per es. *Prezziario tipologie edilizie* curato dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tenere conto dei costi indiretti.

#### 5.4 Tabella di valutazione

A tal fine si procede con le seguenti fasi:

- a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.
- b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
- c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

Come verifica dei risultati si procede al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi e si verifica che tali scostamenti siano compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

Si evidenzia che nella Tabella di Valutazione per maggior chiarezza di lettura riportata in allegato C la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tre comparables A, B e D poiché gli scostamenti tra i prezzi corretti degli stessi e il valore medio corretto sono risultati compresi nell'alea estimale del 10% assunta per la presente valutazione.

Il valore unitario di stima relativo al *subject* determinato dalla media aritmetica dei valori unitari risultanti dei comparables è quantificato in € 680,50/mq.

### 5.5 Valutazione

Il valore unitario sopra determinato, così come desunto dalla tabella di valutazione (all.C), è quantificato in € 680,50/mq, in c.t. € 680,00/mq.

Tenuto conto delle problematiche sopra riscontrate (Paragrafo 1.2 - Descrizione Immobile) inerenti alle caratteristiche del *subject*, alla consistenza reale delle u.i.u. maggiore rispetto a quella media di unità residenziali, alla necessità di realizzare la divisione del cespite originario in distinte unità immobiliari autonome e ai costi di realizzazione di tali opere, si ritiene necessario operare un deprezzamento del 12% del valore unitario ottenuto.

Pertanto:

€ 680,00/mq - 12% = € 598,40/mq, pari a € 600,00/mq.

Tenuto conto delle consistenze, calcolate in base al D.P.R. 138/98 e come quantificate al Capitolo 1, ne consegue:

| VALUTAZIONE |                |                      |            |
|-------------|----------------|----------------------|------------|
| U.I.U.      | Consistenza mq | Valore unitario €/mq | Valore C   |
| 873/308     | 32,00          | 600,00               | 19.200,00  |
| 873/309     | 224,00         | 600,00               | 134.400,00 |
| 873/310     | 33,00          | 600,00               | 19.800,00  |
| 873/311     | 111,00         | 600,00               | 66.600,00  |
| 873/313     | 128,00         | 600,00               | 76.800,00  |
| 873/314     | 7,00           | 600,00               | 4.200,00   |
| 873/315     | 122,00         | 600,00               | 73.200,00  |
| Totale      |                |                      | 394.200,00 |

**Totale in c.t.**

**393.000,00**

**ALLEGATO A**

### Tabella immobili

| CARATTERISTICA                       |  | MESSELE IN COMPARAZIONE |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  | MISCELELE STRA<br>subject # |
|--------------------------------------|--|-------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|-----------------------------|
|                                      |  | Comparabile A           | Comparabile B        | Comparabile C      | Comparabile D      | Comparabile E      | Comparabile F | Comparabile G | Comparabile H |                  |                             |
| Scelta del dato                      |  | alto di comparanda      | alto di comparanda   | alto di comparanda | alto di comparanda | alto di comparanda |               |               |               |                  |                             |
| pesco - cifra - valore               |  | 50.000,00               | 62.000,00            | 85.000,00          | 41.000,00          | 118.000,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |                             |
| Conversione %                        |  | 0,7%                    | 0,7%                 | 0,7%               | 0,7%               | 0,7%               | 0,7%          | 0,7%          | 0,7%          |                  |                             |
| pesco                                |  | 50.000,00               | 62.000,00            | 85.000,00          | 41.000,00          | 118.000,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          |                  |                             |
| scio pesco - cifra - valore          |  | 1° semestre 2015        | 1° semestre 2016     | 2° semestre 2015   | 2° semestre 2016   | 2° semestre 2014   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 1° semestre 2015 |                             |
| Area CM                              |  | B1                      | A1                   | B1                 | A1                 | M                  | 0             | 0             | 0             | 01               |                             |
| Amministrato                         |  | via Giuseppe Rapa       | Viale Italia Catania | via Saverio 44     | Viale A. Moro      | Viale A. Moro      | 0             | 0             | 0             | Ripa M' Isola    |                             |
| Indirizzo e area                     |  | 0                       | 0                    | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
|                                      |  | 83                      | 86                   | 34                 | 35                 | 36                 | 0             | 0             | 0             | 35               |                             |
| dat censat                           |  | 798                     | 413                  | 101                | 846                | 854                | 0             | 0             | 0             | 5                |                             |
|                                      |  | 4                       | 10                   | 16                 | 50                 | 14                 | 0             | 0             | 0             | 5                |                             |
|                                      |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| descrizione                          |  | 0                       | 0                    | 0                  | 0                  | 0                  | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
|                                      |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| supporto aperto                      |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| cartolina + tessera ~ 25 mq          |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| memoria + tessera ~ 25 mq            |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| regalato ~ 25 mq                     |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| giardini ~ 25 mq                     |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| cantine e soffitti comuniati         |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| cantine e soffitti non comuniati     |  |                         |                      |                    |                    |                    |               |               |               |                  |                             |
| tetto superlatogreggio               |  | 78,0                    | 181,0                | 191,0              | 54,0               | 94,0               | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 130,0            |                             |
| vocalizzazione di dettaglio edificio |  | nomale                  | nepole               | nomale             | nomale             | nomale             | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
| topologia architettonica edificio    |  | chil                    | chil                 | chil               | chil               | chil               | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
| stato ristrutturato edificio         |  | nomale                  | nomale               | nomale             | nomale             | nomale             | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
| scatto di piano s.l.                 |  | pale                    | scorale              | scorale            | scorale            | interrale          | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
| semplicità pesante s.l.              |  | Bal / Qual              | Bal / Qual           | Bal / Qual         | Bal / Qual         | Bal / Qual         | 0             | 0             | 0             | Est / Qual       |                             |
| qualità d'arredatura pesante s.l.    |  | scorale                 | nomale               | nomale             | nomale             | nomale             | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |
| qualità arredatura s.l.              |  | scorale                 | scorale              | scorale            | scorale            | scorale            | 0             | 0             | 0             | 0                |                             |

### Test di ammissibilità

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

| DATI D'INPUT               |                                                   | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |               |               |               |                  |               |               |               | IMMOBILE IN STIMA |  |
|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|--|
| prezzo - offerta - valore  |                                                   | Comparabile A            | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Comparabile E    | Comparabile F | Comparabile G | Comparabile H | subject S         |  |
| servizi OMI                | semestre OMI epoca comparabile                    | 4.14.2014                | 4.14.2014     | 4.14.2014     | 4.14.2014     | 2° semestre 2014 |               |               |               |                   |  |
|                            | zona OMI comparabile                              |                          |               |               |               | bt               |               |               |               |                   |  |
|                            | valore minimo OMI                                 |                          |               |               |               | 1350.00          |               |               |               |                   |  |
|                            | valore massimo OMI                                |                          |               |               |               | 1700.00          |               |               |               |                   |  |
|                            | semestre OMI epoca stima                          |                          |               |               |               | 1° semestre 2016 |               |               |               | 1° semestre 2016  |  |
| K epoca del dato           | zona OMI comparabile                              |                          |               |               |               | bt               |               |               |               | B1                |  |
|                            | valore minimo OMI                                 |                          |               |               |               | 1.300.00         |               |               |               | 1.300.00          |  |
|                            | valore massimo OMI                                |                          |               |               |               | 1.850.00         |               |               |               | 1.850.00          |  |
| K localizzaz generale      | coeff. di epoca (A/B)                             | 1.00                     |               | 1.20          | 1.00          | 0.97             |               |               |               | C' (mq)           |  |
|                            | coeff. di localizzazione (C/D)                    | 1.00                     |               | 1.00          | 1.00          | 1.00             |               |               |               | 450.00            |  |
|                            | coeff. di localizzazione (E/F)                    | 1.00                     |               | 1.00          | 1.00          | 1.00             |               |               |               | 45.80             |  |
| considerazione riassuntiva |                                                   | 78.0                     | 530.0         | 151.8         | 54.0          | 124.0            |               |               |               | 1.475.00          |  |
| TEST DI AFFIDABILITA'      | prezzo ultimo P <sub>CE</sub> (6mq)               | 657.00                   | 643.33        | 582.91        | 789.36        | 887.18           |               |               |               | P's min (€/mq)    |  |
|                            | prezzo ultimo omogeneizzato P <sub>CE</sub> (6mq) | 657.00                   | 653.33        | 582.91        | 789.36        | 887.18           |               |               |               | P's max (€/mq)    |  |
|                            | prezzo totale omogeneizzato P <sub>CE</sub> (E)   | 50.000.00                | 52.000.00     | 55.000.00     | 41.000.00     | 146.393.44       |               |               |               | P' Cj max (€/mq)  |  |
|                            |                                                   |                          |               |               |               |                  |               |               |               | 582.97            |  |

Tabella dei dati

| CARATTERISTICHE   |      |                                                                                                                                                                                 |                             | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |               |               |               |               |               |               |               |               |               | IMMOBILE IN STIMA |
|-------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| sigla             | nome | descrizione o denominazione                                                                                                                                                     | unità di misura o perimetro | Comparabile A            | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Comparabile E | Comparabile F | Comparabile G | Comparabile H | Comparabile I | Comparabile J | quantità e numero |
| edificio          | C1   | localizzazione di dettaglio (credenza, significatività, affollamento della zona, data di costruzione, stato dei lavori, stato di conservazione, degrado, stato di manutenzione) | 0                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C2   | tipologia architettonica                                                                                                                                                        | 1                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C3   | data manufattivo edificio                                                                                                                                                       | 2                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C4   | coincidenza raggiungevole                                                                                                                                                       | 2                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
| unità immobiliare | C5   | livello di piano                                                                                                                                                                | 1                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C6   | orientamento prevalente                                                                                                                                                         | 1                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C7   | qualità dell'infrazione prevalente                                                                                                                                              | 1                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|                   | C8   | data manufattivo unità immobiliare                                                                                                                                              | 2                           |                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |

**ALLEGATO B**

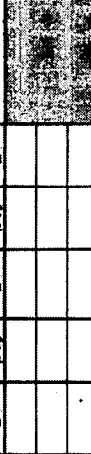
**Tabella prezzi marginali**

| CARATTERISTICHE   |       |                                     | PREZZI MARGINALI           |                 |                    |               |               |               |               |               |
|-------------------|-------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| elemento          | sigla | nome                                | simbolo                    | unità di misura | coefficienti $K_c$ | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Comparabile E |
| edificio          | C1    | localizzazione di dettaglio         | $K_{c1} \times P_{c1}$     | €               | 0,08               | 4.000,00      | 6.560,00      | 6.800,00      | 3.280,00      | 8.511,48      |
|                   | C2    | tipologia architettonica            | $K_{c2} \times P_{c2}$     | €               |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
|                   | C3    | stato manutentivo edificio          | $K_{c3} \times S_{c3}$     | €               |                    | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
|                   | C4    | consistenza ragguagliata            | $K_{c4,1} \times P_{c4,1}$ | €/mq            | 562,91             | 562,91        | 562,91        | 562,91        | 562,91        | 562,91        |
| unità immobiliare | C5    | livello di piano                    | $K_{c5} \times P_{c5}$     | €               | 0,03               | 1.500,00      | 2.460,00      | 2.550,00      | 1.230,00      | 3.191,80      |
|                   | C6    | orientamento prevalente             | $K_{c6} \times P_{c6}$     | €               | 0,02               | 1.000,00      | 1.840,00      | 1.700,00      | 820,00        | 2.127,87      |
|                   | C7    | qualità dell'affaccio prevalente    | $K_{c7} \times P_{c7}$     | €               | 0,08               | 4.000,00      | 6.560,00      | 6.800,00      | 3.280,00      | 8.511,48      |
|                   | C8    | stato manutentivo unità immobiliare | $K_{c8} \times S_{c8}$     | €               | 460,00             | 54.000,00     | 54.000,00     | 54.000,00     | 54.000,00     | 54.000,00     |

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376.1708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

**ALLEGATO C**  
**Tabella di valutazione**

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio  
Via Ponponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

| CARATTERISTICHE            |                                            |                        | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                        |                          |                        |                          |                        |                          |                        |                          |                        | IMMOBILE IN STIMA<br>subject S<br>D |                          |                        |                          |                        |                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| denominazione              | note                                       | Comparabile A          |                          | Comparabile B          |                          | Comparabile C          |                          | Comparabile D          |                          | Comparabile E          |                          | Comparabile F          |                                     | Comparabile G            |                        | Comparabile H            |                        |                                                                                    |
|                            |                                            | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) |                                     | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3) | quantità<br>m² (R.2.3) | correttore<br>m² (R.2.3)                                                           |
| edificio                   | C1 localizzazione di dettaglio             | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |   |
|                            | C2 tipologia architettonica                | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | C3 stato manutentivo edificio              | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | C4 consistenza registrata                  | 44,0                   | 24.798,21                | 0,0                    | 0,00                     | 88,0                   | 37.152,20                | 0,0                    | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
| unità immobiliare          | C5 tipo di piano                           | 1                      | 1.500,00                 | 0                      | 0,00                     | 4                      | 4.800,00                 | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |  |
|                            | C6 riferimento per vendita                 | 2                      | 2.800,00                 | 0                      | 0,00                     | 2                      | 1.840,00                 | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | C7 qualità dell'edificio per vendita       | 1                      | 4.800,00                 | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | C8 qualità in vendita (R.1.1)              | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   |                                                                                    |
| SINTESI VALUTATIVA         | correttore delle caratteristiche di prezzo | 1                      | 24.298,21                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 41.952,20                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                                | 1                        | 0,00                   | 1                        | 0,00                   | P <sub>1</sub>                                                                     |
|                            | prezzo totale corretto totale              | 1                      | 24.298,21                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 41.952,20                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                                | 1                        | 0,00                   | 1                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | prezzo totale corretto finale              | 1                      | 24.298,21                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 41.952,20                | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                                | 1                        | 0,00                   | 1                        | 0,00                   |                                                                                    |
|                            | prezzo unitario corretto finale            | 1                      | 552,23                   | 1                      | 0,00                     | 1                      | 479,60                   | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                     | 1                      | 0,00                                | 1                        | 0,00                   | 1                        | 0,00                   |                                                                                    |
| accantonamento percuratela |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>2</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>3</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>4</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>5</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>6</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>7</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>8</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>9</sub>                                                                     |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>10</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>11</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>12</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>13</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>14</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>15</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>16</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>17</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>18</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>19</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>20</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>21</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>22</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>23</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>24</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>25</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>26</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>27</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>28</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>29</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>30</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>31</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>32</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>33</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>34</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>35</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>36</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>37</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>38</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>39</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>40</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>41</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>42</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>43</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>44</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>45</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>46</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>47</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>48</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>49</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>50</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>51</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>52</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>53</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>54</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>55</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>56</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>57</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>58</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>59</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>60</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>61</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>62</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>63</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>64</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>65</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>66</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>67</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>68</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>69</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>70</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        | 0,00                   | 0                        | 0,00                   | P <sub>71</sub>                                                                    |
|                            |                                            | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                     | 0                      | 0,00                                | 0                        |                        |                          |                        |                                                                                    |

## CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dall'Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile posto in Mantova, nel Centro Storico cittadino, in Piazza 80° Fanteria ai numeri civici 11 e 13, tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti in sopralluogo e degli atti catastali vigenti, della destinazione urbanistica e dello stato di fatto, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra si valuta il bene immobile attualmente identificato nel Comune. Censuario di Mantova al foglio n.35 particella n.873/308, n.873/309, n.873/310, n. 873/311, n. 873/313, n. 873/314, n. 873/315 con riferimento all'attualità in **€ 395.000,00 (trecentonovantacinquemila/00)**.

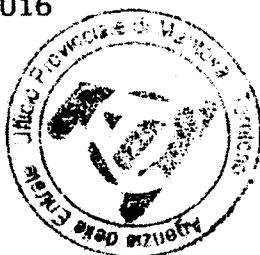
La valutazione, con riferimento all'attualità, è stata effettuata sulla base delle indicazioni riportate nella nota di richiesta trasmessa, sulla documentazione relativa all'immobile disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio e quella trasmessa dal Comune richiedente.

I valori riportati prescindono da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Lo scopo valutativo è la stima all'attualità ai fini della eventuale alienazione del bene come richiesto ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Si è proceduto alla determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso il metodo del Valore di Mercato con procedimento comparativo pluriparametrico (MCA).

Mantova, 15 giugno 2016



Per IL DIRETTORE

(Ing. Enrico Zaniboni)

su Delega del Direttore Dr.ssa Olga Rita Lotti

Il tecnico incaricato

(Ing. Martina Presepi)

*M. Presepi*  
Il Responsabile Tecnico

(Geom. Enzo Bottani)

*E. Bottani*