Blulake Real Estate di Annalisa Nicolini e c. S.a.s.

REA n. MI-2597529 - CF/P.IVA n. 11362640960

RELAZIONE DI STIMA DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

1) Incarico e data del sopralluogo
2) Scopo della valutazione

B - DATI DISPONIBILI O REPERITI

1) Identificazione catastale
2) Ubicazione dell'immobile. (caratteristiche estrinseche)
3) Descrizione generale dell'immobile
4) Principali caratteristiche intrinseche dell'immobile (anno di costruzione/ ristrutturazione, finiture/accessori, stato di manutenzione, stato locativo)
5) Consistenze

C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

1) Proprietà
2) Situazione urbanistica (permesso di costruire, certificato di abitabilità)
3) Classe energetica

D - CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

E - ALLEGATI (eventuali)

1) Planimetrie catastali
2) Visura per oggetto

A - ASPETTI GENERALI

1) incarico e data del sopralluogo

Con la presente, la sottoscritta Annalisa Nicolini Legale Rappresentante di **Blulake Real Estate s.a.s.** - REA n. MI-2597529 - CF/P.IVA n. 11362640960 con sede legale in Via Fiuggi n. 2, 20159 Milano (Mi), sede operativa in Via Vittorio Gassman 37/a, 25080 Manerba del Garda (Bs), per incarico ricevuto dal Sig. _____, proprietario dell'immobile sito in via _____, n. ___, _____ (__), ho effettuato presso l'immobile citato in data _____ un sopralluogo esplorativo-valutativo;

2) Scopo del sopralluogo e della valutazione

Lo scopo del sopralluogo é quello di formulare e redigere la presente relazione di stima, finalizzata ad identificare e determinare, in riferimento all'attualità (allo stato attuale dell'immobile, del suo stato di manutenzione e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche), il più probabile valore di mercato, finalizzato alla messa in commercializzazione per la vendita

B - DATI DISPONIBILI O REPERITI

1) identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita presso il catasto fabbricati del comune di Polpenazze del Garda (Bs) così come segue:

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
PUE	8	5206	1	A/2	6	Vani 5,5	568,10 €

2) ubicazione dell'immobile (caratteristiche estrinseche)

Indirizzo: l'unità immobiliare è ubicata in _____ (Bs), in via _____ n. ____,

Contesto urbano: la zona è caratterizzata da edifici a destinazione residenziale, siamo quindi in una tipica zona abitativa composta da ville singole, ville bifamiliari e residence di medio/piccole dimensioni. Nel complesso l'area appare ben tenuta e curata, l'arredo urbano e lo stato manutentivo degli edifici è di sicuro impatto positivo.

Servizi/Collegamenti : l'abitazione dista circa 1 km dal centro di _____ e quindi da tutti i servizi primari quali municipio, ufficio postale, scuola d'infanzia e primaria, farmacia, negozio di alimentari oltre a gelateria, parrucchiera, bar e ristorante e fermata autobus. Pratici per via delle strade secondarie i collegamenti

verso tangenziali e autostrade che oltre a far risparmiare tempo nei mesi estivi offrono vie di fuga anche durante i week end di sole.

3) **descrizione generale dell'immobile**

L'immobile in oggetto è una porzione di villa bifamiliare rivolta a nord/est che si sviluppa su due piani (piano terra e piano semi-interrato) con ingresso indipendente, piscina privata e giardino sui tre lati. Il piano terra è composta da salotto con cucina in ambiente unico che affaccia su un ampio porticato esterno coperto completo di barbecue, due camere da letto e un bagno; il piano semi-interrato, raggiungibile sia da una scala interna alla casa sia da una scala esterna, è composto da due camere e un bagno interrati e una zona giorno, sempre completa di cucina, completamente fuori terra; la scala di accesso esterna offre piena autonomia e indipendenza all'unità sottostante. Non essendoci box è stato creato a fianco dell'ingresso pedonale un carraio con cancello elettrico dove possono essere posteggiate due automobili affiancate all'interno della proprietà che sono protette da una copertura antigrandine.

4) **principali caratteristiche intrinseche dell'immobile**

La casa è stata edificata a fine anni '90 insieme alla maggior parte degli edifici circostanti, e non presenta interventi di ristrutturazione successivi. E' stata costruita con oculatezza e attenzione ai dettagli e le finiture, seppur di quel periodo, sono di buon livello e ancor per lo più attuali. Già a primo sguardo si capisce l'ottimo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile e la cura dedicata alle parti esterne. Nello specifico la cura e la manutenzione hanno portato al rifacimento del rivestimento della piscina, alla sostituzione della caldaia originaria con una nuova a condensazione, all'installazione di un impianto di allarme completo di sensori di movimento esterni, volumetrici, perimetrali e telecamere di videosorveglianza completamente gestibile da remoto insieme all'impianto di riscaldamento che risulta anche essere diviso in doppia zona (piano terra e piano-interrato). Sono state installate alle finestre delle inferiate in modo da aumentare la sicurezza di tutta la casa e il porticato è stato completamente chiuso da una vetrata fatta "su misura" così da ottenere una stanza aggiuntiva anche durante la stagione piovosa o i periodi un pò più freddi. Ulteriore particolarità dell'edificio è che in fase di costruzione la parte semi-interrata è stata ultimata e finita esattamente come il piano primo (ottenendo di fatto un secondo appartamento) ed è stato creato tutto intorno alla casa un cavedio che tiene lontana dai muri perimetrali interrati la possibilità di avere infiltrazioni e umidità ed essendo per una buona parte della sua lunghezza percorribile è sfruttabile come deposito attrezzi e ripostiglio.

La casa è attualmente utilizzata dai proprietari come seconda casa / casa vacanza e nel contemplare questo dato si sottolinea il fatto che per tipologia e spazi l'immobile si presta ad essere anche una prima casa di residenza per famiglia.

5) **Consistenze**

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati allegati all'atto di provenienza (planimetrie catastali) e dalle risultanze del sopralluogo compiuto.

Locali	Superficie	Indice di valutazione	Superficie di valutazione
Piano terra	0	100%	0
Piano semi-interrato	0	70%	0
Porticato	0	40%	0
Ripostiglio/Lavanderia	0	50%	0
Giardino	0	25%	0
Totale	0		

N.B Gli indici di valutazione risultano essere un poco superiore da quelli di solito in uso per i seguenti motivi: il piano semi-interrato riporta lo stesso livello di cura nelle finiture del piano terra e quindi non è da paragonare ad un interrato standard - il porticato risulta essere completamente chiuso da vetrata e quindi protetto da intemperie e fruibile in modo più ampio rispetto allo standard - il giardino è completo di piscina, quindi non volendo valorizzare il dato singolo della piscina lo contemplo in una visione più ampia.

C - DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

1) **proprietà**

L'immobile risulta essere intestato nella quota del 50% al Sig. _____ e nella restante quota sempre del 50% a _____, Istrumento atto pubblico Voltura n. _____ del _____ in atti dal _____ Repertorio n. _____ Rogante: _____ Sede _____

2) **situazione urbanistica (permesso di costruire e certificato di abitabilità)**

Permesso di costruire nr. _____

Certificato di abitabilità _____

3) **classe energetica**

L’attestato di prestazione energetica è stato eseguito dall’ingegnere _____ in data_____; l’abitazione risulta essere in classe _____

D - CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la porzioni immobiliare oggetto di stima, il criterio adottato si basa sul metodo comparativo sintetico, ossia sull'esperienza dello scrivente, sull'analisi di analoghi o simili beni presenti sul mercato, venduti recentemente nella stessa zona con caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione analoghe. Si tengono presenti anche quei fattori che possono incrementare o diminuire il valore dei beni, quali ad esempio lo stato di manutenzione, l'ubicazione rispetto al centro urbano, i servizi infrastrutturali ecc.

Riferendosi ad un fabbricato con questa consistenza e superfici a disposizione, si potrebbero ipotizzare prezzi di mercato dai _____€ ai _____ € e tenuto conto dello stato di manutenzione dell’immobile e dei plus che sono stati apportati verrà attribuito il valore massimo di _____ € al mq.

VALORE STIMATO DELL’ IMMOBILE	
SUPERFICIE DI VALUTAZIONE	VALORE ATTRIBUITO MQ
000 MQ	_____ €
TOTALE _____€	

Si desume quindi che il più probabile valore di mercato tenuto conto anche dell’andamento di mercato si aggira tra i _____ € e i _____ €.

Detto valore è da considerarsi a tutti gli effetti coerente con i valori di mercato medi correnti concernenti immobili simili o paragonabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche all’immobile oggetto di stima, nello stato di diritto in cui si trovano.

Allegati:

1- Scheda qualitativa dell'immobile

2- Planimetria catastale

Luogo e data: Manerba del Garda (Bs) lì, _____

Blulake Real Estate
Annalisa Nicolini

_____

BLULAKE
REAL ESTATE

SCHEDA QUALITA' IMMOBILE

1	**MACRO MERCATO** Qualità globale della zona da Desenzano a Salò 3,0	- Servizi - trasporti - lavoro - Turismo e commercio - Qualità di vita	3,0 3,0 3,0
2	**MICRO MERCATO** Qualità globale della zona a 10 minuti 3,0	- Servizi - trasporti - lavoro - Turismo e commercio - Qualità di vita	2,5 3,0 3,5
3	**MERCATO LOCALE** Qualità del Comune ove é ubicato l'immobile 2,5	- Servizi - trasporti - lavoro - Turismo e commercio - Qualità di vita	2,0 2,0 3,5
4	**TIPOLOGIA IMMOBILE** Qualità della tipologia dell'immobile rispetto al suo utilizzo ed al contesto in cui si colloca 3,7	- Tipologia - Taglia - Coerenza	4,0 4,0 3,0
5	**UBICAZIONE** Qualità dell'ubicazione dell'immobile rispetto alla zona, sicurezza ed ai servizi offerti 3,0	- Barriere naturali - Aggregazione - Servizi - viabilità	3,0 3,5 2,5
6	**VOCAZIONE** Qualità vs la predisposizione all'uso, anche rispetto all'amenità e vocazione dei luoghi 2,3	- Tipologia e dotazioni - Ubicazione - Vista lago	4,0 3,0 0,0
7	**DIMENSIONI** Esaminare le dimensioni rispetto alla loro funzionalità e la potenzialità di nuove superfici 3,2	- Disposizione superfici - Dimensioni - Potenziale sviluppo	2,5 4,0 3,0
8	**STATO IMMOBILE** Qualità dello stato dell'immobile e pertinenze 3,0	- Manutenzione globale - Opere necessarie urgenti - Umidità	3,0 3,0 3,0
9	**PERSONALIZZAZIONI** Presenza di personalizzazioni e accessori che determinano qualità di vita e valore 3,2	- Sicurezza - Esterno - interno - Automobile	4,0 3,5 2,0
10	**VENDIBILITA'** Valutazione della vendibilità rispetto alle caratteristiche e prezzi della zona locale 4,0	- Stato di occupazione - situazione amministrativa - Prezzo di vendita proposto	4,0 4,0 4,0

> 30: Eccellente / 25-30: Ottimo / 20-25: Buono / 0-20: Sufficiente

TOTALE PUNTI 30,8

GIUDIZIO: ECCELLENTE