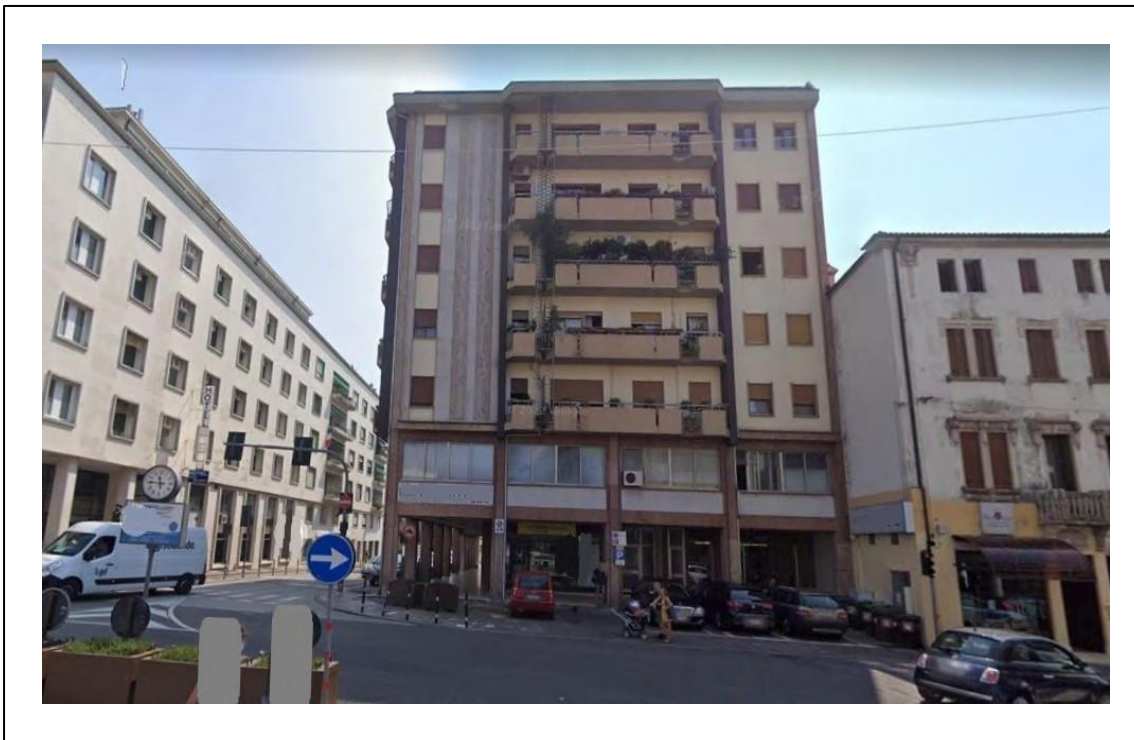


RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Immobilie:

Appartamento – Via Battaglione Val Leogra n.59 – SCHIO (VI)

Committente:

--- OMISSIS ---

Valutatore:

Arch. Agostino Tempestilli

Iscritto all'Ordine Architetti Vicenza al n. 1227

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n.1210

Data: 22 Maggio 2023

PREMESSA

Il Sig. --- **OMISSIS** --- nato a Vicenza il --- Omissis --- C.F.: --- **OMISSIS** ---, incaricava il sottoscritto Arch. AGOSTINO TEMPESTILLI, con studio tecnico a Vicenza in via Brigata Granatieri di Sardegna n.7, a procedere alla redazione di una perizia di **stima del valore di mercato attuale** relativa al seguente immobile:

APPARTAMENTO, di proprietà dei Sig.ri --- **OMISSIS** --- (quota di 1/2) e --- **OMISSIS** --- (quota di 1/2) sito a SCHIO (VI), via Battaglione Val Leogra n. 59; individuato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 14 mappale n. 287 sub 16 (abitazione), sub 51 (deposito) e sub 37 (posto auto coperto).

Il valutatore ammette di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto della presente valutazione.

In base alle specifiche esigenze della parte committente e su essa espressa indicazione, il valutatore è chiamato a:

- ispezionare i luoghi per rilevare la consistenza dell'immobile;
- redigere il rilievo grafico dell'immobile;
- effettuare una completa descrizione dei beni, con esatta indicazione della loro ubicazione (luogo, via e n.civico);
- accertare le condizioni dei beni;
- acquisire la documentazione catastale;
- effettuare una stima del valore attuale di mercato dell'immobile.

Ai fini della valutazione, come da indicazioni degli **International Valuation Standard (I.V.S.)**, sono stati infine eseguiti tutti gli opportuni accertamenti economico – estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, anche tramite ricerca di immobili comparabili dello stesso segmento di mercato, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

Non sono previsti, in quanto non richiesti dalla committenza:

- *accertare la liceità dell'immobile ai fini urbanistici con le indicazioni delle Concessioni edilizie;*
- *acquisire, tramite accesso agli atti, i progetti approvati relativi all'immobile oggetto di stima ai fini della verifica della conformità edilizia ed urbanistica, nonché catastale.*
- *effettuare ispezioni ipotecarie relative all'immobile ai fini di redigere la relazione ventennale storica dei proprietari dell'immobile stesso.*

Sono stati infine eseguiti anche gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico – estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

Al fine dello svolgimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha elaborato la presente relazione peritale.

1. UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale il quale stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti ed il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato del bene immobile in questione*”. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

❖ Localizzazione

Provincia : Vicenza
Comune : Schio
Via/Piazza : Via Battaglione Val Leogra
Civico n. : 59

❖ Zona di ubicazione

Centro storico

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

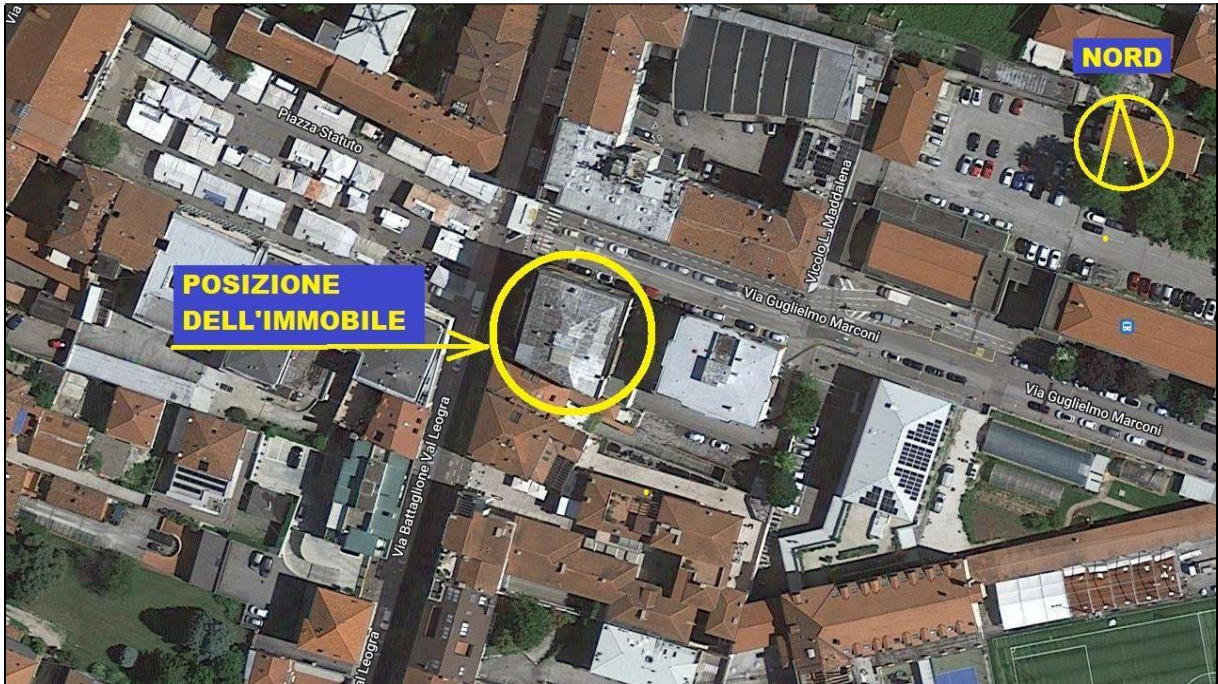
L'appartamento in oggetto è situato in zona centrale a Schio, in una palazzina condominiale situata all'incrocio di via Battaglione Val Leogra e via G. Marconi. L'ingresso condominiale avviene da via Battaglione Val Leogra n.59 (di fronte a Piazza Statuto) mentre l'accesso carraio, al posto auto interrato, avviene da Via Guglielmo Marconi n.6.

Detta unità immobiliare, di forma regolare, è posizionata sull'angolo sud-est della palazzina con due pareti perimetrali verso l'esterno ed una parete rivolta verso un ampio cavedio interno comune.

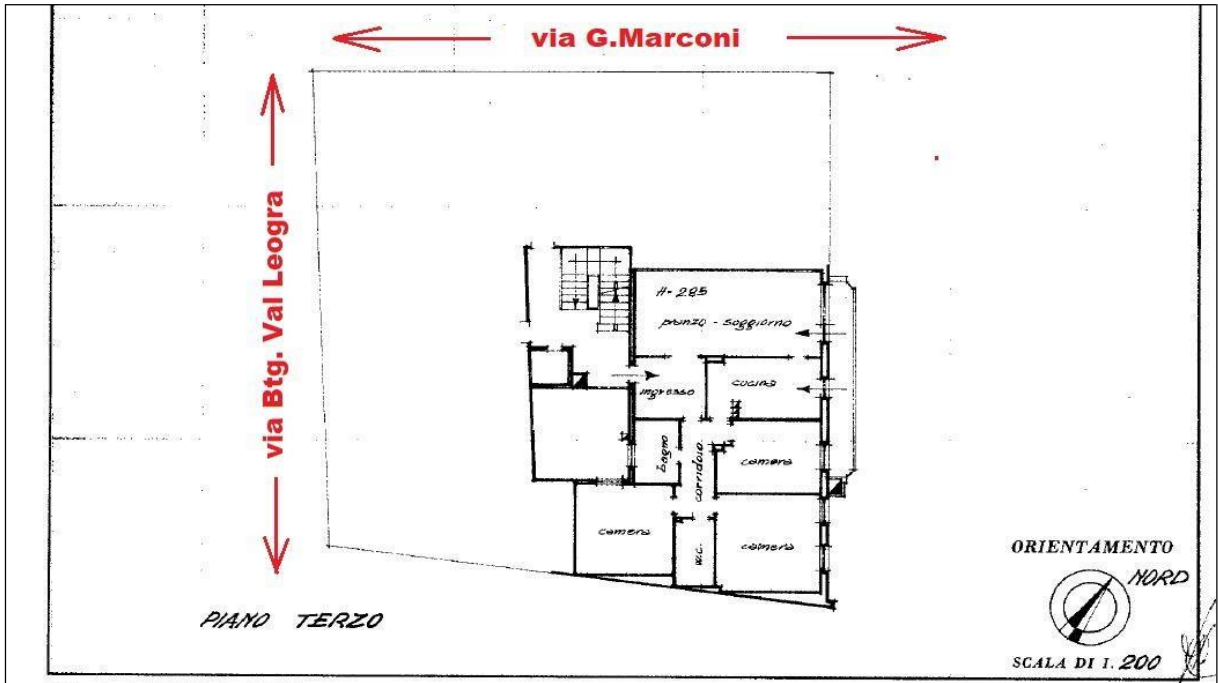
L'appartamento è situato al piano terzo, servito da ascensore; è presente un locale di deposito al piano sottotetto ed un posto auto coperto al piano interrato.

La zona è centrale, quindi ben servita dalle principali vie di comunicazione e nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi utili alla residenza.

❖ Inquadramento territoriale dell'immobile



❖ Posizione dell'appartamento nella palazzina



❖ Vista esterna d'angolo della palazzina



❖ Posizione della palazzina su mappa catastale



- ❖ **Destinazione urbanistica dell'immobile**
- Residenza
 - Artigianale / Industriale
 - Direzionale
- ❖ **Tipologia immobiliare**
- Terreno
 - Fabbricato
- ❖ **Stato di conservazione / vetustà**
- Nuovo
(immobile di nuova realizzazione - meno di 5 anni)
 - Ristrutturato recente
 - Seminuovo
(immobile recentemente realizzato-da non più di 10 anni)
 - Usato
(tutti gli immobili realizzati da più di 10 anni)
- ❖ **Accessori di pertinenza esclusivi**
- Posto auto coperto interrato
 - Cantina-deposito
 - Giardino esclusivo
- ❖ **Caratteristiche generali dell'immobile**
- Trattasi di un appartamento tricamere usato di medie dimensioni, con cantina-deposito al piano sottotetto e posto auto al piano interrato.
- ❖ **Accessibilità all'immobile**
- L'accesso pedonale principale avviene da Via Btg. Val Leogra n.59, l'accesso carroia avviene da Via G. Marconi n.6.
- ❖ **Dimensione (superficie)**
- Piccola *(fino a 100 mq.)*
 - Media** *(da 100 mq. a 200 mq.)*
 - Grande *(oltre i 200 mq.)*

3. DESCRIZIONE BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA – VETUSTA'

3.1 - DATO IMMOBILIARE ABITAZIONE

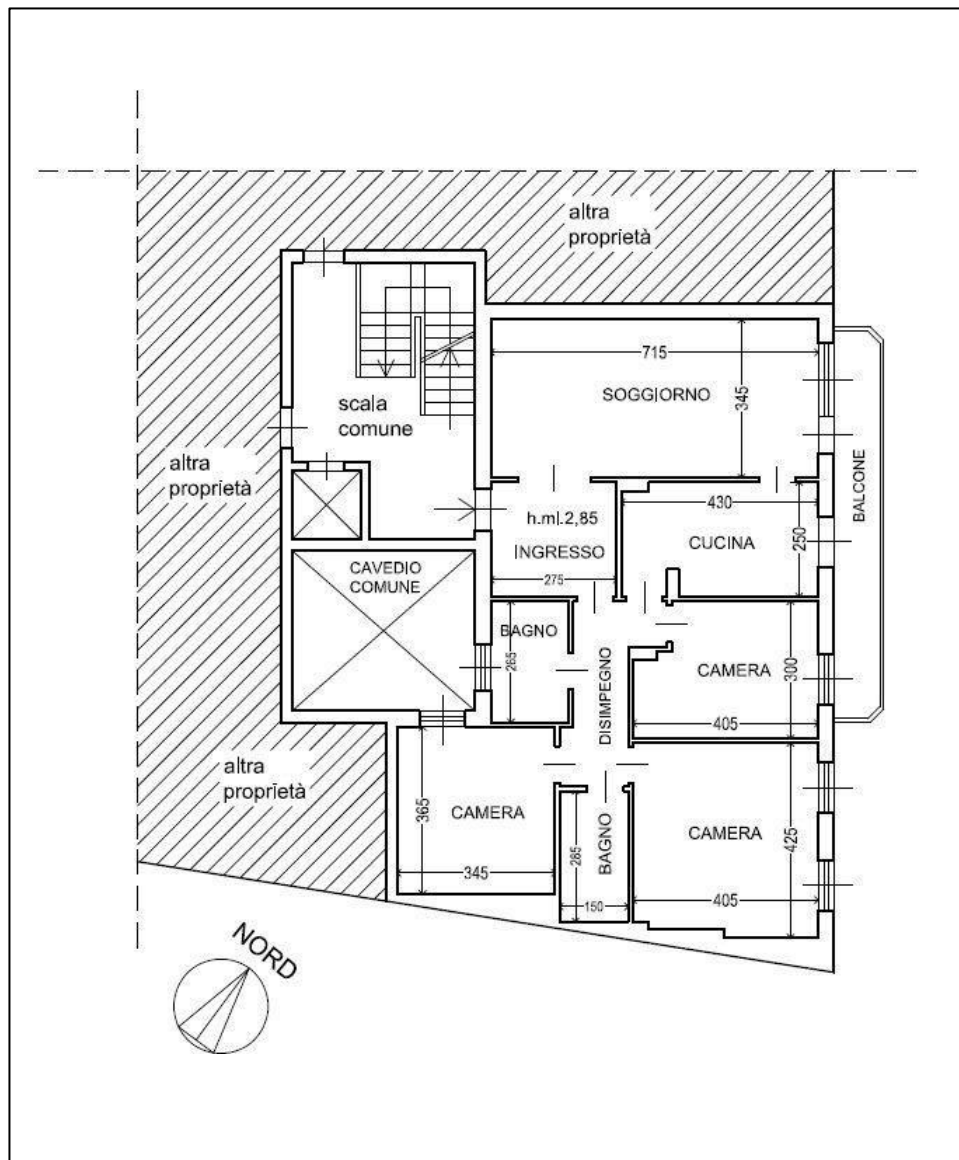
L'intera palazzina è stata costruita nel 1970, l'alloggio successivamente non è mai stato ristrutturato, comunque si presenta in medie condizioni di conservazione.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è da considerarsi **medio**.

PIANO TERZO, di h. ml. 2,85, composto da:

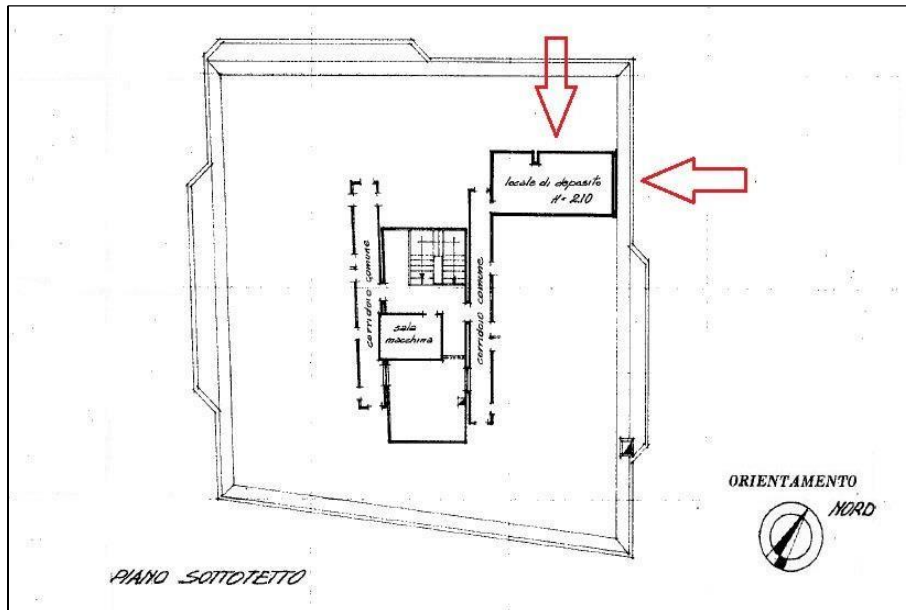
N.B: le superfici sono riferite alla S.U. (superficie utile interna escluse le murature)

Una stanza-ingresso di circa mq. 6,80, un soggiorno di circa mq. 24,60, una cucina di circa mq. 10,50, un disimpegno di circa mq. 6,10, una camera di circa mq. 11,10, un bagno di circa mq. 4,50, una camera di circa mq. 16,80, un bagno di circa mq. 4,20, una camera di circa mq. 12,50, un balcone lato est di circa mq. 9,20.

**PIANTA PIANO TERZO**

PIANO SOTTOTETTO - DEPOSITO, di h. variabile da ml.1,00 a ml.2,00, composto da:
N.B: le superfici sono riferite alla S.U. (superficie utile interna escluse le murature)

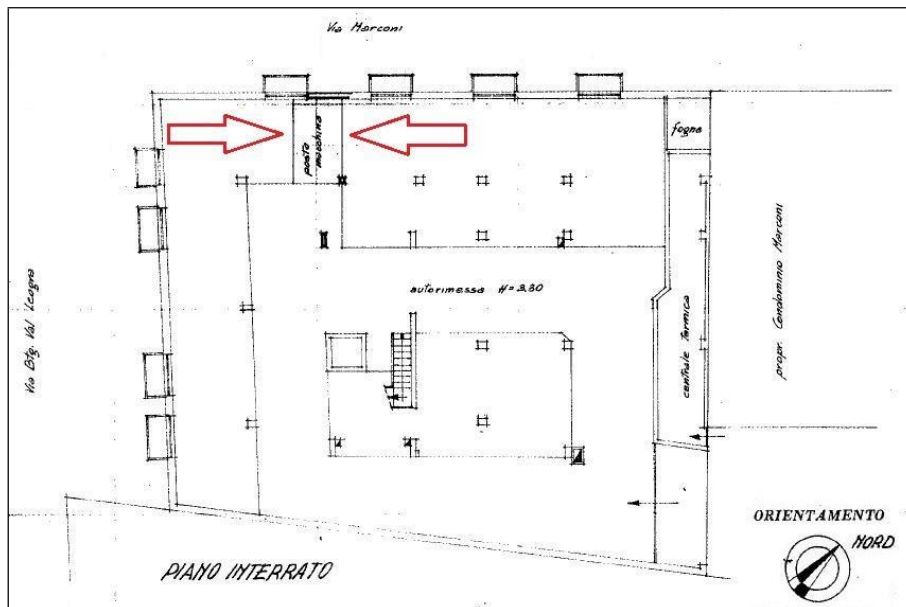
Un locale di deposito di circa mq. 15,80.



PIANTA PIANO SOTTOTETTO - DEPOSITO

PIANO INTERRATO – POSTO AUTO, di h. 3,10, composto da:

Un posto auto coperto di circa mq. 10,00.



PIANTA PIANO INTERRATO – POSTO AUTO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso – disimpegno giorno



Soggiorno - pranzo



Soggiorno - pranzo



Cucina



Balcone lato est



Camera



Bagno



Camera



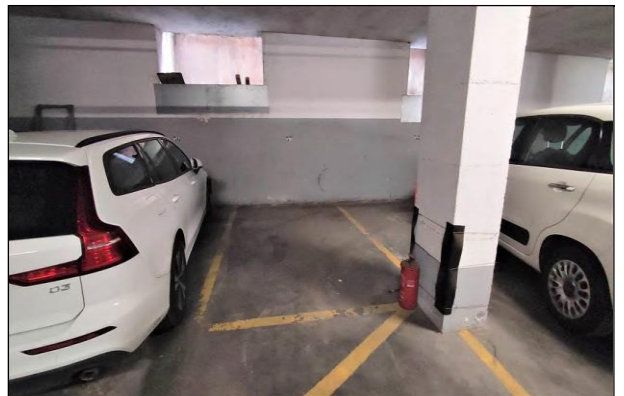
Bagno



Camera matrimoniale



Deposito – piano sottotetto



Posto auto - piano interrato

❖ Caratteristiche qualitative dell'immobile

Struttura in elevazione	: pilastri in c.a. e muratura in laterizio
Solai	: in laterocemento
Copertura	: tetto a falde in cemento armato impermeabilizzato
Murature perimetrali	: muratura in laterizi intonacati e pitturati
Murature interne	: murature in laterizi intonacati e pitturati
Infissi esterni	: in legno con vetrocamera
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti	: in marmo/piastrelle, legno in camera matrimoniale
Rivestimenti	: cucina e bagni in piastrelle
Impianto riscaldamento	: a radiatori con caldaia centralizzata a gas-metano
Impianto idrico/sanitario	: alimentato da acquedotto comunale
Impianto elettrico	: sottotraccia

Stato di manutenzione generale dell'immobile: buono.

❖ Identificazione catastale dell'immobile

APPARTAMENTO (piano terzo)

Comune censuario	: Schio (VI) (codice I531Q)
Foglio	: 14 Catasto Fabbricati
Particella	: 287 subalterno: 16
Categoria catastale	: A/2 classe 4
Consistenza	: 6,5 vani superficie catastale: 123 mq.
Rendita	: € 923,17

LOCALE DEPOSITO (piano sottotetto)

Comune censuario	: Schio (VI) (codice I531Q)
Foglio	: 14 Catasto Fabbricati
Particella	: 287 subalterno: 51
Categoria catastale	: C/2 classe 2
Consistenza	: 16 mq.
Rendita	: € 35,53

POTO AUTO COPERTO (piano interrato)

Comune censuario	: Schio (VI) (codice I531Q)
Foglio	: 14 Catasto Fabbricati
Particella	: 287 subalterno: 37
Categoria catastale	: C/6 classe 3
Consistenza	: 10 mq.
Rendita	: € 33,05

Le unità immobiliari di cui sopra risultano intestate al Catasto a:

- --- **OMISSIS** --- nato a **Vicenza** il --- **Omissis** ---
C.F.: --- **OMISSIS** ---, per la quota di 1/2 della piena proprietà.
- --- **OMISSIS** --- nato a **Vicenza** il --- **Omissis** ---
C.F.: --- **OMISSIS** ---, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

❖ Classe energetica

Presso il Catasto regionale VE.NE.T. non risulta essere depositato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il sottoscritto perito non ha redatto l'APE in quanto non previsto nell'incarico.

4. PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA' - PROVENIENZA VENTENNALE

Non sono previsti, in quanto non richiesti dalla committenza:

- accertare la liceità dell'immobile ai fini urbanistici con le indicazioni delle Concessioni edilizie;
- acquisire, tramite accesso agli atti, i progetti approvati relativi all'immobile oggetto di stima ai fini della verifica della conformità edilizia ed urbanistica, nonché catastale.
- effettuare ispezioni ipotecarie relative all'immobile ai fini di redigere la relazione ventennale storica dei proprietari dell'immobile stesso.

5. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella superfici – superficie esterna lorda (SEL)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie principale	116,10	1,00	116,10
Balconi - portici	9,20	0,30	2,76
Cantina - deposito	18,00	0,40	7,20
Posto auto coperto	10,00	0,40	4,00
Totale		sup. commerciale	130,06

6. VALUTAZIONE STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Immobiliari di Tecnoborsa. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA.**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

Osservazione del mercato immobiliare



L'immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari comparabili osservati fanno riferimento ad abitazioni usate simili (stessa classe catastale A7) ubicate a Malo (VI) nella stessa zona (o limitrofa) rispetto all'immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l'assenza di autorimesse, giardino esclusivo, magazzini, nonché lo stato di manutenzione.

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.



Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	SCHIO		Ubicazione	Via Btg.Val Leogra		n°59	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	3	edificato 1970		
Tipologia	Appartamento A2- situato al terzo piano con posto auto interrato e cantina al piano sottotetto						
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub cantina	Sub posto auto	
	SCHIO	14	287	16	sub 51	sub 37	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 medio 5 buono					4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	116,10	100%	116,10	Quantitativa
	Balconi-portici		BAL	9,20	30%	2,76	Quantitativa
	Cantina - depositi		CAN	18,00	40%	7,20	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		POS	10,00	40%	4,00	Quantitativa
	Giardino al 10%		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
					Superficie commerciale	130,06	Mq.
Provenienza dato							
Data formazione prezzo	22/05/2023						
n: bagni dotazione	2						

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	SCHIO		Ubicazione	Via Pasini	n°66	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	edificato 1968 ristrutturato 2021	
Tipologia	Appartamento A2 - situato al piano primo con autorimessa al piano terra e cantina al piano sesto					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio e cantina	Sub Autorimessa	Sub altro
	SCHIO	14	314	sub 6	sub 4	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 medio 5 buono					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	131,90	100%	131,90	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	39,00	30%	11,70	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	17,20	40%	6,88	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	23,20	50%	11,60	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					162,08	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 12-05-2021 Rep. n. 35133 Racc. n. 16240 Notaio Francesco De Stefano di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	12/05/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 140.000,00		(euro centoquarantamila/00)			

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	SCHIO		Ubicazione	Via Dalla Pozza		n°11
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T	edificato ante '67 ristrutturato 1975	
Tipologia	Abitazione A2 - unifamiliare su un livello fuori terra con giardino - locali accessori al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio e interrato	Sub Autorimessa	Sub altro
	SCHIO	14	133	sub 6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 medio 5 buono					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	185,40	100%	185,40	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	6,30	30%	1,89	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori	TAV	128,00	50%	64,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	185,40	10%	18,54	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	440,70	2%	8,81	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					278,64	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-05-2021 Rep. n. 4.872 Racc. n. 3.674 Notaio Giovanna Carraro di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	15/05/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 180.000,00		(euro centottantamila/00)			

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE C							
Comune di :	SCHIO		Ubicazione	Via Cà Bottara		n.8	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1	edificato ante'67 ristrutturato 2012		
Tipologia	Abitazione A2 - porzione di bifamiliare su due livelli fuori terra con locali accessori al piano interrato						
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub	
	SCHIO	4	961	sub 4	sub 5		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 medio 5 buono					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	169,40	100%	168,20	Quantitativa
	Balconi-portici		BAL	36,80	30%	11,04	Quantitativa
	Cantina - depositi		CAN	26,40	40%	10,56	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori		TAV	23,80	50%	11,90	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		POS	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%		SCO	169,40	10%	16,94	Quantitativa
	Giardino al 2%		SCO	50,70	2%	1,01	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale			219,65		Mq.		
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19-02-2021 Rep. n. 3.726 Racc. n. 2.972 Notaio Lorenzo Magi di Schio (VI)						
Data formazione prezzo	19/02/2021						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 230.000,00		(euro duecentotrentamila/00)				

TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		SCHIO					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
Ubicazione	Via Pasini	n°66	Via Dalla Pozza	n°11	Via Cà Bottara	n.8	Via Btg. Val Leogra	n°59
Prezzo totale (euro)	€ 140.000,00		€ 180.000,00		€ 230.000,00			
Data (mesi)	12/05/2021		15/05/2021		19/02/2021		22/05/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	131,90		185,40		168,20		116,10	
Balconi - portici (m ²)	39,00		6,30		36,80		9,20	
Cantina -dep. Int. (m ²)	17,20		0,00		26,40		18,00	
Taverna interrata (m ²)	0,00		128,00		23,80		0,00	
Autorimessa (m ²)	23,20		0,00		0,00		0,00	
Posto auto (m ²)	0,00		0,00		0,00		10,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00		185,40		169,40		0,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00		440,70		50,70		0,00	
Bagni	2		1		2		2	
Livello di piano (n)	1		S1-T		S1-T-1		3	
Stato manutenzione e finiture (n)*	3		2		5		4	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	162,08		278,64		219,65		130,06	
<p>* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5</p> <p>** 0 = non c'è 1 = c'è</p> <p>** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento</p>								
Rapporti mercantili			Importo					
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***			1,00%					
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici			30,00%					
Rapporto mercantile cantina - dep. Int.			40,00%					
Rapporto mercantile di taverna interrata			50,00%					
Rapporto mercantile della autorimessa			50,00%					
Rapporto mercantile posto auto			40,00%					
Rapporto mercantile del giardino 10 %			10,00%					
Rapporto mercantile del giardino 2 %			2,00%					
Saggio del livello di piano			0,00%					
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture			€ 27.000,00					
Costo di realizzazione di un bagno			€ 10.000,00					
Costo di un piccolo impianto di condizionamento			€ 3.000,00					
Prezzo medio di un posto auto			€ 3.500,00					

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 116,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 150,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 191,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 863,77	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 645,99	euro/m ²	€ 645,99
Prezzo sup. princ. C	€ 1.047,10	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ -	euro/m ²	
Prezzo balconi-terrazzi	€ 193,80	euro/m ²	
Prezzo cantina - dep. Int.	€ 258,39	euro/m ²	
Prezzo taverna - lavanderia	€ 322,99	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 322,99	euro/m ²	
Prezzo Posto auto	€ 258,39	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 64,60	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,92		
Stato manutenzione-finiture	€ 27.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 3.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 140.000,00		€ 180.000,00		€ 230.000,00	-
Data (mesi)	24,67	€ 2.877,78	24,57	€ 3.685,00	27,40	€ 5.251,67	
Superficie principale (m ²)	131,90	-€ 10.206,57	185,40	-€ 44.766,80	168,20	-€ 33.655,85	116,10
Balconi - portici (m ²)	39,00	-€ 5.775,11	6,30	€ 562,01	36,80	-€ 5.348,76	9,20
Cantina - depositi (m ²)	17,20	€ 206,72	0,00	€ 4.651,10	26,40	-€ 2.170,51	18,00
Taverna interrata (m ²)	0,00	€ 0,00	128,00	-€ 41.343,08	23,80	-€ 7.687,23	0,00
Autorimessa (m ²)	23,20	-€ 7.493,43	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto (m ²)	0,00	€ 2.583,94	0,00	€ 2.583,94	0,00	€ 2.583,94	10,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	185,40	-€ 11.976,57	169,40	-€ 10.943,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	440,70	-€ 5.693,72	50,70	-€ 655,03	0,00
Bagni *	2,00	€ 0,00	1,00	€ 2.857,14	2,00	€ 0,00	2,00
Stato di manutenzione (n)	3,00	€ 27.000,00	2,00	€ 54.000,00	5,00	-€ 27.000,00	4,00
Livello di piano	1,00	€ 0,00	S1-T	€ 0,00	S1-T-1	€ 0,00	3,00
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 149.193,32		€ 144.559,02		€ 150.375,24	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 148.042,53		DIVERGENZA	4,0%
						VERO	< 5%
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	25				
** 0 = assenza di inquinamento	1 = con inquinamento						

Dalle analisi svolte nelle pagine precedenti si evince che il più probabile valore in libero mercato dell' **APPARTAMENTO** è pari ad **€ 148.042,53**.

CONCLUSIONI

La risultanza del presente rapporto di valutazione immobiliare è formulata al fine di conoscere il valore reale degli specifici beni, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Il Committente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili e che, pertanto, nessuna responsabilità potrà essere opposta all'estimatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto **valore previsionale medio ordinario**, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Con quanto sopra, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito, ritenendo e confermando congruo, per gli immobili in questione, un **valore in libero mercato** arrotondato pari a:

€ 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00)

Data: 22 maggio 2023

Il perito
Arch. Agostino Tempestilli