

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



**Immobile:**

**Abitazione – Via Trento n.14 – MALO (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:

Immobile destinato ad **ABITAZIONE**, di proprietà del Sig. --- **OMISSIS** ---, sito a Malo (VI), via Trento n.14; individuato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 3 mappale n. 108 sub 4 (abitazione), sub 5 (accessori-deposito) e sub 3 (area esterna);

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	: Malo
Via/Piazza	: Via Trento
Civico n.	14

#### ❖ Zona di ubicazione

Centro storico

Urbana

Centrale

Semicentrale a prevalente  
destinazione residenziale

Periferica

L'abitazione in oggetto è situato in zona semicentrale di Malo, a nord del centro storico, a destinazione mista con prevalente destinazione residenziale.

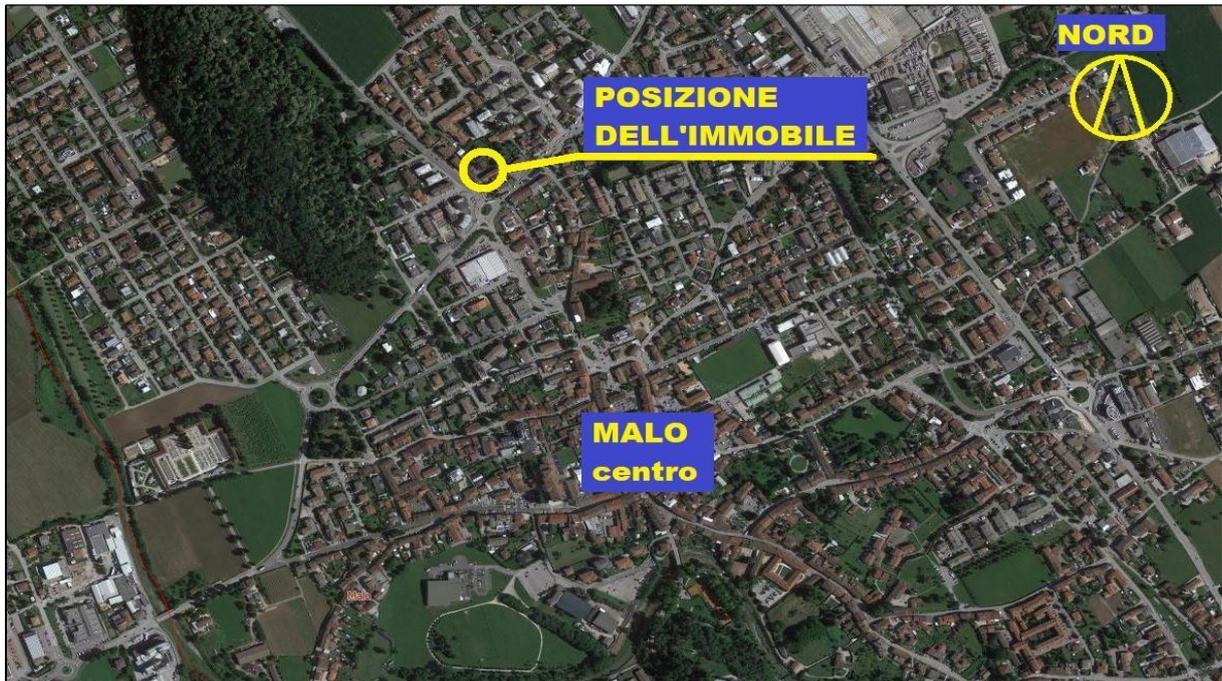
L'accesso pedonale principale avviene da Via Trento n.14, mentre l'accesso carraio da Via Trento n.12, che porta ad una corte interna.

Detta unità immobiliare è di forma rettangolare allungata in direzione della strada (nord-sud), con il lato principale di accesso è rivolto verso la strada (via Trento), mentre l'altro lato lungo fronteggia la corte interna esclusiva lato est.

Si sviluppa su due piani fuori terra abitabili, con sottotetto ed una cantina interrata.

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

❖ Inquadramento territoriale dell'immobile



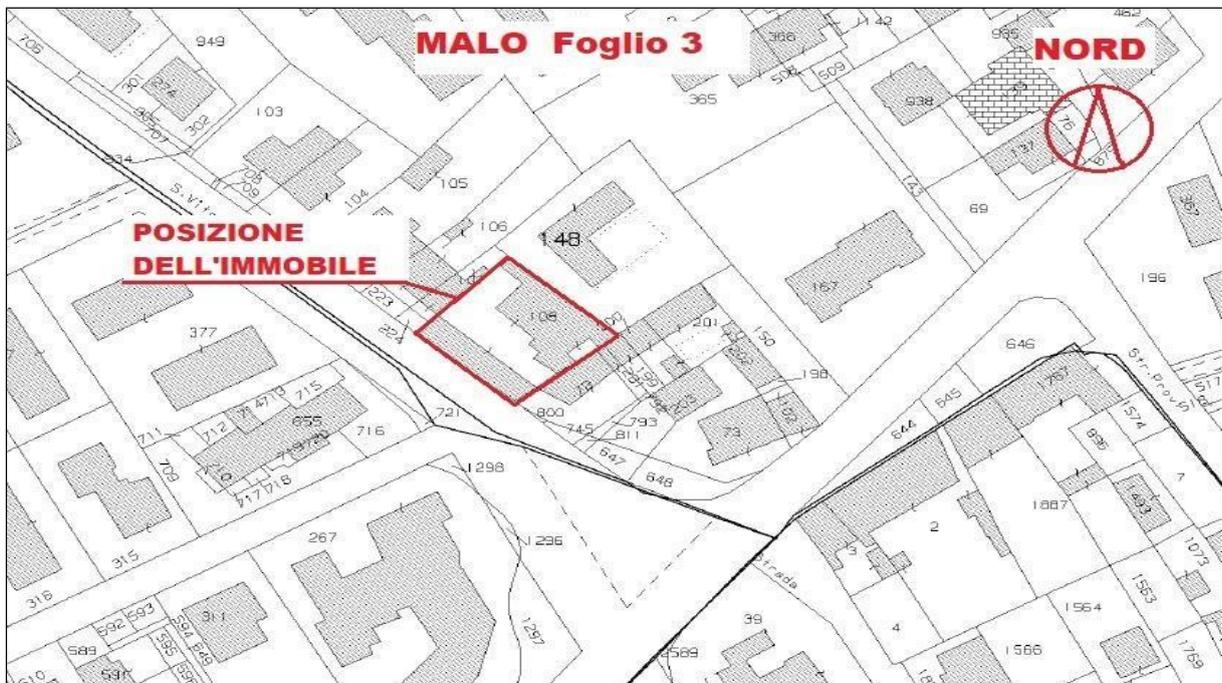
❖ Posizione dell'immobile nella zona



❖ Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



❖ Posizione dell'immobile 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**
- Autorimessa
  - Cantina-deposito
  - Giardino esclusivo
- ❖ **Caratteristiche generali dell'immobile**
- Trattasi di una abitazione unifamiliare di ampie dimensioni, sviluppata al piano terra e primo, sottotetto non abitabile, cantina interrata e piccolo giardino lato est e corte interna pavimentata lato ovest.
- ❖ **Accessibilità all'immobile**
- L'accesso pedonale principale avviene da Via Trento n.14, l'accesso carraio avviene da Via Trento n.12 verso la corte interna.
- ❖ **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**

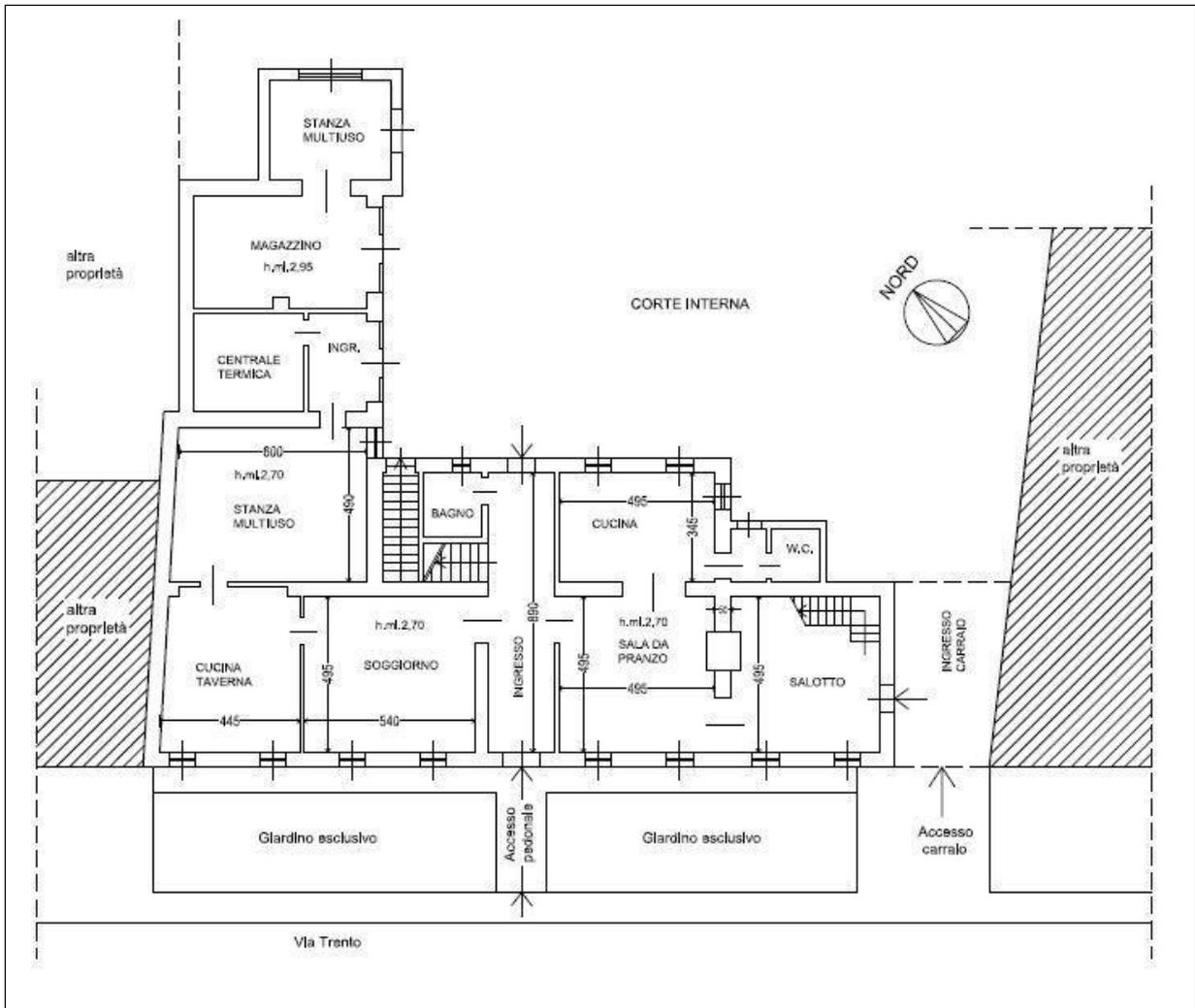
Trattasi di una abitazione costruita ante '67, che è stata ristrutturata radicalmente nel 1996 e con ulteriori lavori eseguiti nel 2002.

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

**PIANO TERRA**, di h. ml. 2,70, composto da:

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

un ingresso centrale-disimpegno di circa mq. 18,70, una sala da pranzo di circa mq. 24,50, una cucina di circa mq. 17,00, un salotto (con scala di accesso al piano primo) di circa mq. 23,20, un w.c. di servizio di circa mq. 2,50, un soggiorno di circa mq. 26,70, una cucina-taverna di circa mq. 22,30, una stanza multiuso di circa mq. 30,10, un bagno di circa mq. 3,70, un ingresso secondario lato corte interna di circa mq. 5,80, una stanza centrale termica di circa mq. 11,00, un locale magazzino di circa mq. 19,80 una stanza multiuso di circa mq. 12,30, ampia scala di accesso al piano primo.

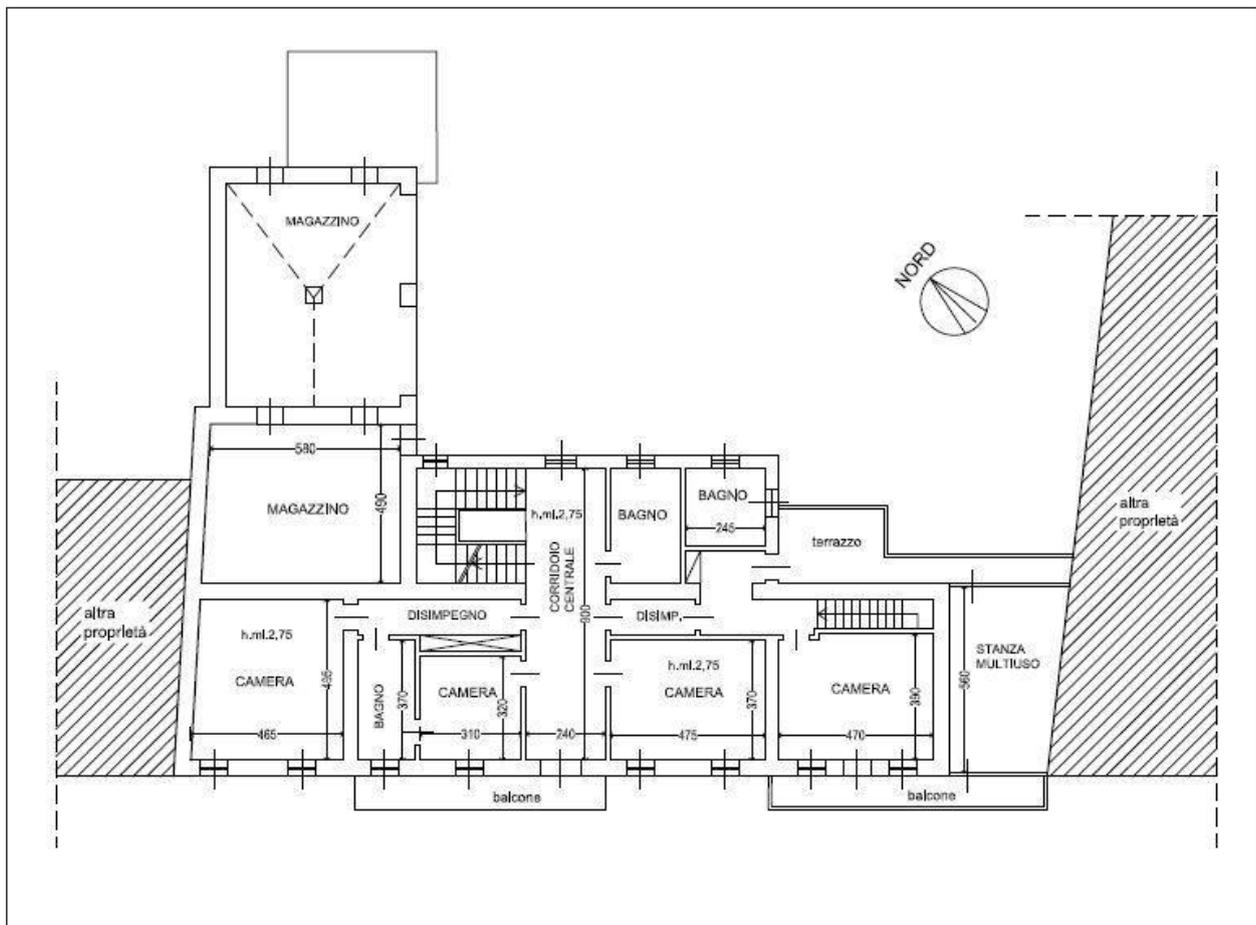


**PIANTA PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**, di h. ml. 2,75, composto da:

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

un corridoio centrale-disimpegno di arrivo della scala interna dal piano terra di circa mq. 21,60, una camera di circa mq. 17,60, un bagno di circa mq. 7,60, un disimpegno di circa mq. 10,00, una camera di circa mq. 18,00, un bagno di circa mq. 5,90, un terrazzo di circa mq. 12,70 una stanza multiuso di circa mq. 19,90, una camera di circa mq. 9,90, un bagno di circa mq. 6,40, un disimpegno di circa mq. 7,00, una camera di circa mq. 22,30, scala di accesso al piano sottotetto, un magazzino con accesso dalla corte interna di circa mq. 29,10 ed un altro magazzino aperto con tetto inclinato di circa mq. 36,50.

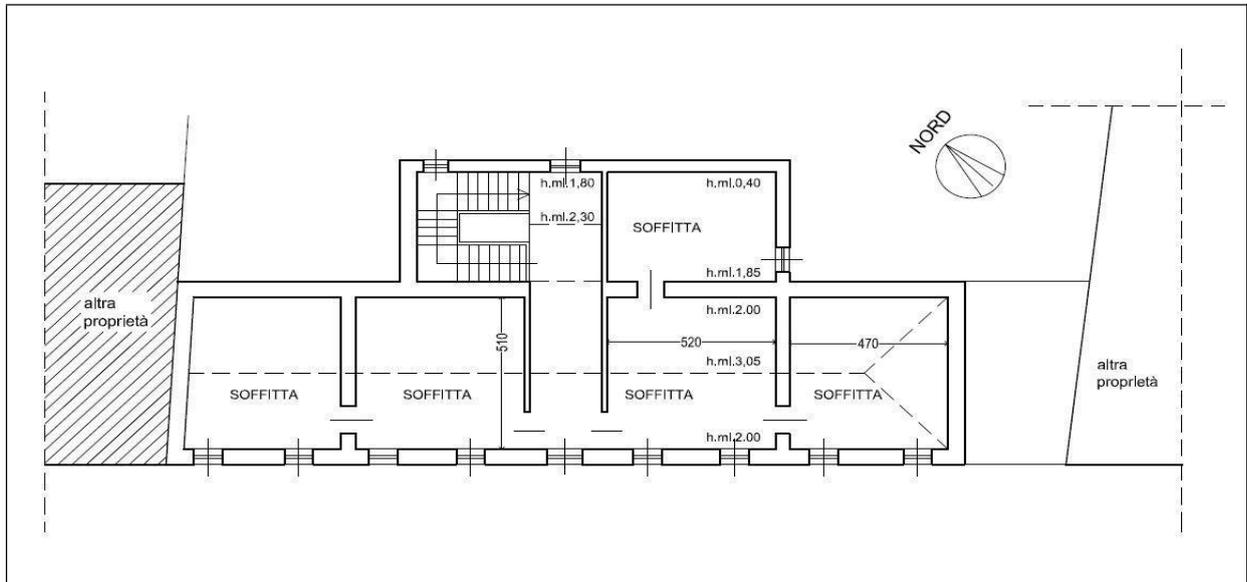


**PIANTA PIANO PRIMO**

**PIANO SOTTOTETTO - SOFFITTA**, non abitabile, di h. variabile, composto da:

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

Una soffitta con tetto in legno a vista composta da quattro stanze con h.min. ml. 2,00 ed h.max ml. 3,05 delle dimensioni complessive di circa mq. 111,40, una stanza soffitta con h.min. ml.0,40 e max ml. 1,85 di circa mq. 17,70. Pavimento in cemento liscio grezzo e tetto a vista.

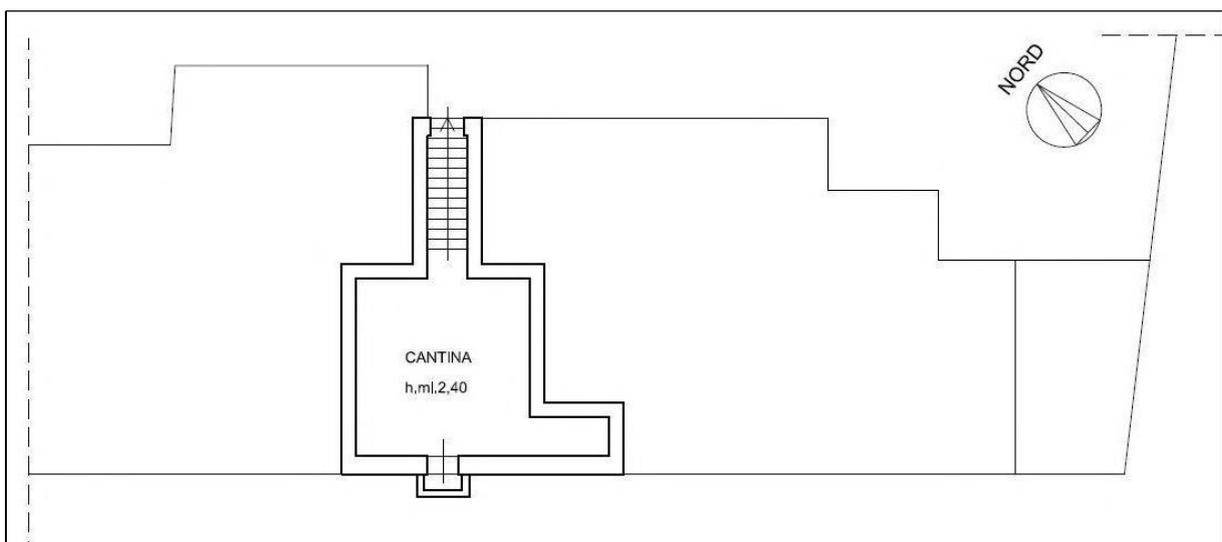


**PIANTA PIANO SOTTOTETTO - SOFFITTA**

**PIANO INTERRATO - CANTINA**, di h.2,40, composto da:

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

Una stanza adibita a cantina di circa mq. 26,10.



**PIANTA PIANO INTERRATO - CANTINA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ABITAZIONE**



*Vista esterna da via Trento*



*Vista corte interna esclusiva*



*Ingresso – corridoio piano terra*



*Piano terra – soggiorno*



*Piano terra - cucina taverna*



*Piano terra – sala da pranzo*



*Piano terra - cucina*



*Piano terra - salotto*



*Piano primo – corridoio centrale e scala*



*Piano primo - camera*



*Piano primo - camera*



*Piano primo – camera*



*Piano primo - camera*



*Piano sottotetto - soffitta*

**❖ Caratteristiche qualitative dell'immobile**

Struttura in elevazione	: muratura in laterizio
Solai	: in laterocemento
Copertura	: tetto con struttura in legno e coppi superiori
Murature perimetrali	: muratura in laterizio intonacato e pitturato
Murature interne	: murature in laterizio intonacato, pitturato e in parte con decorazioni in gesso.
Scala interna	: in pietra parte recuperata e parte nuova, parapetti in ferro battuto – ottima fattura.
Infissi esterni	: in legno con vetrocamera
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti	: di buona qualità; parte in gettata alla veneziana parte in legno, ceramica nei bagni
Rivestimenti	: parte in piastrelle e parte in pietra/marmo
Impianto riscaldamento	: in parte a pavimento con caldaia a gas-metano in parte a radiatori con caldaia a gas-metano
Impianto idrico/sanitario	: alimentato da acquedotto comunale
Impianto elettrico	: sottotraccia
Giardino	: situato lato ovest verso la strada.
Cancelli e recinzione	: in ferro battuto zincato – di ottima fattura.

**Stato di manutenzione generale dell'immobile: buono.****❖ Identificazione catastale dell'immobile****ABITAZIONE - SOTTOTETTO - CANTINA (piani terra - primo - secondo ed interrato)**

Comune censuario	: Malo (VI) (codice E864)
Foglio	: 3 Catasto Fabbricati
Particella	: 108 subalterno: 4
Categoria catastale	: A/7 classe 2
Consistenza	: 17 vani superficie catastale: 514 mq.
Rendita	: € 1.735,30

**LOCALI ACCESSORI LATO NORD-OVEST (piani terra - primo)**

Comune censuario	: Malo (VI) (codice E864)
Foglio	: 3 Catasto Fabbricati
Particella	: 108 subalterno: 5
Categoria catastale	: C/2 classe 2
Consistenza	: 60 mq.
Rendita	: € 125,50

**GIARDINO - CORTE – PORTICO Bene comune non censibile**

Comune censuario	: Malo (VI) (codice E864)
Foglio	: 3 Catasto Fabbricati
Particella	: 108 subalterno: 3

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

**--- OMISSIS --- nato a Vicenza il --- Omissis ---**

C.F.: --- OMISSIS ---, per la quota di 1/1 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	407,50	1,00	407,50
Balconi - portici	29,00	0,30	8,70
Cantina - depositi	93,40	0,40	37,36
Taverna – locali accessori	64,50	0,60	38,70
Sottotetto	146,70	0,50	73,35
Giardino al 10%	407,50	0,10	40,75
Giardino al 2%	380,50	0,02	7,61
<b>Totale</b>		<b>sup. commerciale</b>	<b>613,97</b>

## 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.

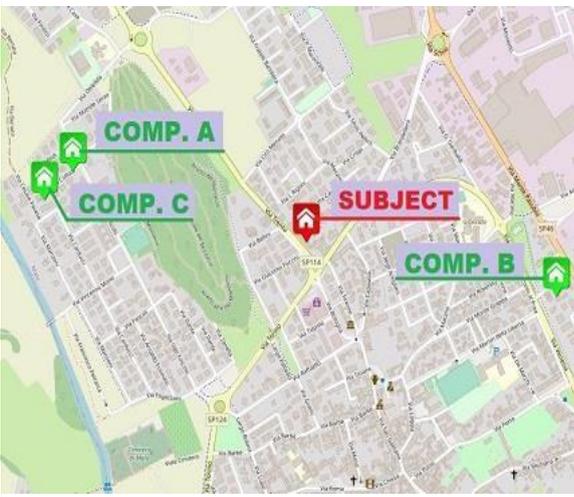
### **Osservazione del mercato immobiliare**

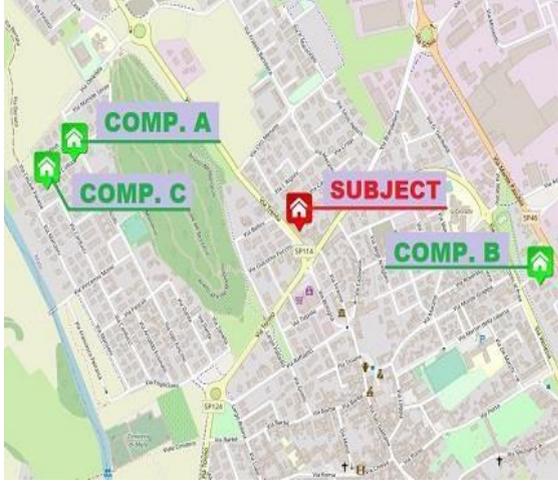
L'immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari comparabili osservati fanno riferimento ad abitazioni usate simili (stessa classe catastale A7) ubicate a Malo (VI) nella stessa zona (o limitrofa) rispetto all'immobile oggetto 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 :	MALO		Ubicazione	Via Trento		n°14
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1-T-1-2</b>	edificato ante 1967 ristrutturato 1996 - 2002	
Tipologia	Abitazione A7 - unifamiliare di ampie dimensioni con due piani abitabili, sottotetto, cantina, giardino e corte interna esclusivi					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub Depositi accessori	Sub giardino e corte interna
	MALO	3	108	sub 4	sub 5	sub 3 - bcnc
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	407,50	100%	407,50	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	29,00	30%	8,70	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	93,40	40%	37,36	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori	TAV	64,50	60%	38,70	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	POS	146,70	50%	73,35	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	407,50	10%	40,75	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	380,50	2%	7,61	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>613,97</b>	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	22/05/2023					
n: bagni dotazione	4					

SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	MALO		Ubicazione	Via Collodi	n°7	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1-T-1</b>	edificato 1991 - 1993	
Tipologia	Abitazione A7 - porzione di bifamiliare su due livelli fuori terra con autorimessa - taverna e locali accessori al piano interrato					
	più	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub altro
	MALO	4	961	sub 3	sub 6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	157,00	100%	157,00	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	12,40	30%	3,72	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori	TAV	71,00	60%	42,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	58,20	50%	29,10	Quantitativa
	Sottotetto	POS	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	157,00	10%	15,70	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	203,00	2%	4,06	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>252,18</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18-02-2021 Rep. n. 3.719 Racc. n. 2.965 Notaio Lorenzo Magi di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	18/02/2021					
n: bagni dotazione	3					
Prezzo di vendita	€ 300.000,00		(euro trecentomila/00)			

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B							
Comune di :	MALO		Ubicazione	Via Venezia	n°19		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1-T</b>	edificato 2010		
Tipologia	Abitazione A7 - unifamiliare su un livello fuori terra con autorimessa - taverna e locali accessori al piano interrato						
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub altro	
	MALO	12	114	sub 18	sub 11		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>5</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	156,30	100%	156,30	Quantitativa
	Balconi-portici		BAL	17,70	30%	5,31	Quantitativa
	Cantina - depositi		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori		TAV	79,40	60%	47,64	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	78,20	50%	39,10	Quantitativa
	Sottotetto		POS	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%		SCO	156,30	10%	15,63	Quantitativa
	Giardino al 2%		SCO	554,70	2%	11,09	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>275,07</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-04-2019 Rep. n. 1.752 Racc. n. 1.427 Notaio Lorenzo Magi di Schio (VI)						
Data formazione prezzo	15/04/2019						
n: bagni dotazione	3						
Prezzo di vendita	€ 350.000,00		(euro trecentocinquantamila/00)				

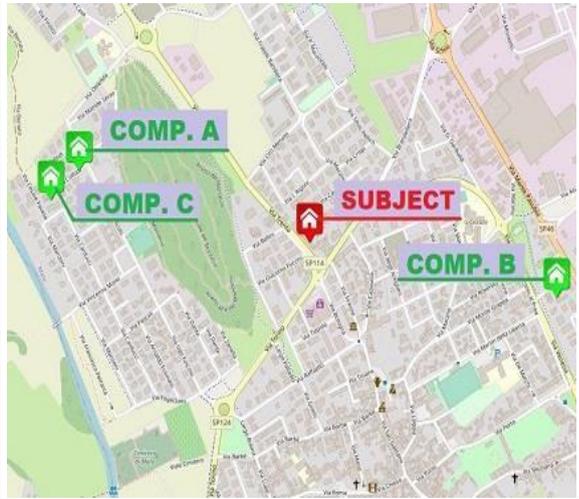
SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	MALO		Ubicazione	Via Collodi		n.9
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1-T-1</b>	edificato 1991 - 1993	
Tipologia	Abitazione A7 - porzione di bifamiliare su due livelli fuori terra con autorimessa - taverna e locali accessori al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub
	MALO	4	961	sub 4	sub 5	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	157,00	100%	157,00	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	12,40	30%	3,72	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Taverna-loc. accessori	TAV	71,00	60%	42,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	58,20	50%	29,10	Quantitativa
	Sottotetto	POS	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	157,00	10%	15,70	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	173,00	2%	3,46	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>251,58</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-03-2022 Rep. n. 5.231 Racc. n. 4.186 Notaio Lorenzo Magi di Schio (VI)					
Data formazione prezzo	15/03/2022					
n: bagni dotazione	3					
Prezzo di vendita	€ 300.000,00		(euro trecentomila/00)			

TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		MALO					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
Ubicazione	Via Collodi	n°7	Via Venezia	n°19	Via Collodi	n.9	Via Trento	n°14
Prezzo totale (euro)	€ 300.000,00		€ 350.000,00		€ 300.000,00			
Data (mesi)	18/02/2021		15/04/2019		15/03/2022		22/05/2023	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	157,00		156,30		157,00		407,50	
Balconi - portici (m <sup>2</sup> )	12,40		17,70		12,40		29,00	
Cantina -dep. Int. (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		93,40	
Taverna interrata (m <sup>2</sup> )	71,00		79,40		71,00		64,50	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	58,20		78,20		58,20		0,00	
Posto auto (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		146,70	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	157,00		156,30		157,00		407,50	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	203,00		554,70		173,00		380,50	
Bagni	3		3		3		4	
Livello di piano (n)	S1-T-1		S1-T		S1-T-1		S1-T-1-2	
Stato manutenzione e finiture (n)*	4		5		4		4	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	<b>252,18</b>		<b>275,07</b>		<b>251,58</b>		<b>613,97</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5 ** 0 = non c'è 1 = c'è ** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>						
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		60,00%						
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%						
Rapporto mercantile posto auto		50,00%						
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		€ 30.000,00						
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	€ 250,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 291,67	euro/mese	
Prezzo data C	€ 250,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.189,63	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.272,38	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.189,63
Prezzo sup. princ. C	€ 1.192,46	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. C	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi-terrazzi	€ 356,89	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina - dep. Int.	€ 475,85	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo taverna - lavanderia	€ 713,78	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 594,81	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Posto auto	€ 594,81	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 118,96	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 23,79		
Stato manutenzione-finiture	€ 30.000,00		
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)		€ 300.000,00		€ 350.000,00		€ 300.000,00	-
Data (mesi)	27,43	€ 6.858,33	49,93	€ 14.563,89	14,43	€ 3.608,33	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	157,00	€ 298.001,43	156,30	€ 298.834,17	157,00	€ 298.001,43	407,50
Balconi - portici (m <sup>2</sup> )	12,40	€ 5.924,34	17,70	€ 4.032,83	12,40	€ 5.924,34	29,00
Cantina - depositi (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 44.444,44	0,00	€ 44.444,44	0,00	€ 44.444,44	93,40
Taverna interrata (m <sup>2</sup> )	71,00	-€ 4.639,54	79,40	-€ 10.635,26	71,00	-€ 4.639,54	64,50
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	58,20	-€ 34.618,13	78,20	-€ 46.514,39	58,20	-€ 34.618,13	0,00
Posto auto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 87.259,10	0,00	€ 87.259,10	0,00	€ 87.259,10	146,70
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	157,00	€ 29.800,14	156,30	€ 29.883,42	157,00	€ 29.800,14	407,50
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	203,00	€ 4.223,17	554,70	-€ 4.144,66	173,00	€ 4.936,95	380,50
Bagni *	3,00	€ 2.857,14	3,00	€ 2.857,14	3,00	€ 2.857,14	4,00
Stato di manutenzione (n)	4,00	€ 0,00	5,00	-€ 30.000,00	4,00	€ 0,00	4,00
Livello di piano	S1-T-1	€ 0,00	S1-T	€ 0,00	S1-T-1	€ 0,00	S1-T-1-2
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 740.110,43		€ 740.580,68		€ 737.574,21	
		<b>VALORE MEDIO con MCA</b>		<b>€ 739.421,77</b>		<b>DIVERGENZA</b>	<b>0,4%</b>
						<b>VERO</b>	<b>&lt; 5%</b>
* 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' **ABITAZIONE** è pari ad **€ 739.421,77**.

## 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:

**€ 739.000,00 (Euro settecentotrentanovemila/00)**

Data: 22 maggio 2023

*Il perito*  
*Arch. Agostino Tempestilli*