PROSPETTO DI VALUTAZIONE

METODO DI CONFRONTO DEL MERCATO

doc A/2

COMMITTENTE	COMUNE DI PIZZIGHETTONE
TECNICO VALUTATORE	CATTANEO geom. GIOVANNI
DATA DELLA STIMA (gg/mm/aaaa)	06/05/2022



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia		CREMONA
Comune		PIZZIGHETTONE
Identificazione Catastale	foglio	27
	mappale	24
	subalterno	507

FABBRICATI COMUNALI

Formigara, lì 06/05/2022

ACCREDIA L'ENTE DI ACCREDITAMENTO

TÜV Thüringen Italia

valutatore immobiliare
CERTIFICATO UNI 11558:2014
certificato n° 01-IT-6011700042

in fede
CATTANEO geom. GIOVANNI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

metodo di confronto del mercato

COMMITTENTE	**COMUNE DI PIZZIGHETTONE**
TECNICO VALUTATORE	**CATTANEO geom. GIOVANNI**
DATA DELLA STIMA (gg/mm/aaaa)	**06/05/2022**

tabella dei dati

CARATTERISTICA	***CODICE***	***SPECIFICA***	***COMPARABILI***			***Subject***
			COMPARABILE 1	**COMPARABILE 2**	**-**	
prezzo totale	PRZ		40.000,00	34.000,00	-	???
data vendita comparabile	DAT		4,00	15,00	-	0,00
superficie principale	SUP		51,97	40,77	-	91,14
superficie esterna	SUE		0,00	0,00	-	6,00
portico	POR		0,00	0,00	-	0,00
balcone	BAL		3,47	0,00	-	0,00
terrazza	POA		0,00	0,00	-	0,00
autorimessa	AUT		0,00	13,07	-	0,00
posto auto scoperto	CAN		0,00	0,00	-	0,00
cantina	FIE		0,00	0,00	-	8,60
fienile	MAN		0,00	0,00	-	0,00
livello di piano - senza ascensore	LIV		0,00	0,00	-	0,00
impianto riscaldamento classico	IMP1		1,00	1,00	-	1,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		0,00	0,00	-	0,00
dimensione servizi igienici [mq]	SER		4,90	4,20	-	6,00
solare termico/fotovoltaico	SOL		0,00	0,00	-	0,00
piscina	PIS		0,00	0,00	-	0,00
isolamento	ISO		0,00	0,00	-	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		2,00	2,00	-	1,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA		2,00	2,00	-	2,00
grado di finitura dell'immobile	GFI		2,00	1,00	-	2,00

riepilogo degli indici mercantili e dei prezzi marginali

riepilogo indici mercantili	
saggio annuale di svalutazione/rivalutazione ricavato da tabelle di andamento del mercato immobiliare (es. OMI,…)	-9,0567%
rapporto complementare area/fabbricato	10,00%
rapporto mercantile superficie principale	100,00%
rapporto mercantile portico	33,33%
rapporto mercantile balcone	33,33%
rapporto mercantile veranda	33,33%
rapporto mercantile autorimessa	50,00%
rapporto mercantile posto auto scoperto	15,00%
rapporto mercantile cantina	25,00%
rapporto mercantile fienile	20,00%
saggio del livello di piano	0,50%

costo servizio - [€]		*vetustà*	*durata media*
costo servizio igienico nuovo a mq	€ 1.500,00	€ 35,00	€ 35,00

costo impianti - [€]		*vetustà*	*durata media*
imp. risc. classico	€ 6.500,00	40	50
imp. risc. ad alta efficienza	€ 9.000,00	40	50
impianto solare termico	€ 0,00	0	30
impianto fotovoltaico	€ 0,00	0	30

costo impianti - [€]	
isolamento abitazione	€ 14.000,00

costo intervento manutenzione e finitura [€]		
costo intervento di manutenzione	da 1 a 2	€ 380,00 /mq
	da 2 a 3	€ 60,00 /mq
	da 1 a 3	€ 440,00 /mq
costo intervento di manutenzione (accessori)	da 1 a 2	€ 20,00 /mq
	da 2 a 3	€ 30,00 /mq
	da 1 a 3	€ 50,00 /mq
miglioramento grado finitura	da 1 a 2	€ 50,00 /mq
	da 2 a 3	€ 50,00 /mq
	da 1 a 3	€ 100,00 /mq

analisi dei prezzi marginali

CARATTERISTICA	***CODICE***	***SPECIFICA***	***COMPARABILI***		
			COMPARABILE 1	**COMPARABILE 2**	**-**
data vendita comparabile	DAT		€ 301,89	€ 256,61	-
superficie principale	SUP	con area esterna	€ 718,74	€ 718,74	-
superficie esterna	SUE		€ 71,87	€ 71,87	-
portico	POR		€ 239,58	€ 239,58	-
balcone	BAL		€ 239,58	€ 239,58	-
terrazza	POA		€ 239,58	€ 239,58	-
autorimessa	AUT		€ 359,37	€ 359,37	-
posto auto scoperto	CAN		€ 107,81	€ 107,81	-
cantina	FIE		€ 179,69	€ 179,69	-
fienile	MAN		€ 143,75	€ 143,75	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	senza ascensore	€ 199,00	€ 169,15	-
impianto riscaldamento classico	IMP1		€ 1.300,00	€ 1.300,00	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		€ 1.800,00	€ 1.800,00	-
dimensione servizi igienici [mq]	SER		€ 0,00	€ 0,00	-
solare termico/fotovoltaico	SOL		€ 0,00	€ 0,00	-
piscina	PIS		€ 0,00	€ 0,00	-
isolamento	ISO		€ 14.000,00	€ 14.000,00	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		da 1 a 2	da 1 a 2	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA		da 2 a 2	da 2 a 2	-
grado di finitura dell'immobile	GFI		da 2 a 2	da 2 a 1	-

tabella di valutazione

CARATTERISTICA	***CODICE***	***SPECIFICA***	***COMPARABILI***		
			COMPARABILE 1	**COMPARABILE 2**	**-**
prezzo totale	PRZ		€ 40.000,00	€ 34.000,00	-
data vendita comparabile	DAT		-€ 1.207,57	-€ 3.849,11	-
superficie principale	SUP	con area esterna	€ 28.153,05	€ 36.202,94	-
superficie esterna	SUE		€ 431,24	€ 431,24	-
portico	BAL		€ 0,00	€ 0,00	-
balcone	TER		-€ 831,34	€ 0,00	-
terrazza	POA		€ 0,00	€ 0,00	-
autorimessa	AUT		€ 0,00	-€ 4.696,97	-
posto auto scoperto	CAN		€ 0,00	€ 0,00	-
cantina	FIE		€ 1.545,29	€ 1.545,29	-
fienile	MAN		€ 0,00	€ 0,00	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	senza ascensore	€ 0,00	€ 0,00	-
impianto riscaldamento classico	IMP1		€ 0,00	€ 0,00	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		€ 0,00	€ 0,00	-
dimensione servizi igienici [mq]	SER		€ 0,00	€ 0,00	-
solare termico/fotovoltaico	SOL		€ 0,00	€ 0,00	-
piscina	PIS		€ 0,00	€ 0,00	-
isolamento	ISO		€ 0,00	€ 0,00	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		-€ 34.633,20	-€ 34.633,20	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA		€ 0,00	€ 0,00	-
grado di finitura dell'immobile	GFI		€ 0,00	€ 4.557,00	-
TOTALE			**€ 33.457,48**	**€ 33.557,19**	**-**

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% **0,3%** < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato **€ 33.500,00**

valore a m^2 commerciale **€ 356,80 /mq**