

| STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo) | VIALE DELLA REPUBBLICA, 30 PRATO | | CATASTO | F | PART. | SUB | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------|--------------|--|---------|--------------|---------|------------|---------------|
| | | | | 64 | 1374 | 13 | | | |
| foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565 | | | | | | | | | |
| ZONA, CARATTERI, CONSISTENZA, DOTAZIONI, STATO E PREZZI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI E DELL' IMMOBILE OBIETTIVO | | | | | | | | | |
| Immobili comparabili | A | B | C | Immobile obiettivo | | | | | |
| Prezzo | € 250.000,00 | € 130.000,00 | € 122.000,00 | | | | | | |
| Sconto stimato in sede di vendita 0,00% | € - | € - | € - | | | | | | |
| Prezzo applicato alla stima | € 250.000,00 | € 130.000,00 | € 122.000,00 | | | | | | |
| Data di formazione del prezzo | 05-12-2017 | 20-12-2017 | 06-11-2017 | data della stima | | | | | |
| mesi antecedenti | 1 | 0 | 2 | 15-01-2018 | | | | | |
| Zona | Repubblica | Repubblica | Repubblica | Repubblica | | | | | |
| Tipologia | Appartamento | Appartamento | Appartamento | Appartamento | | | | | |
| Classe (1 Economica, 2 Media, 3 Alta) | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | | |
| Livello di piano f.t. | 2 | 3 | 2 | 3 | | | | | |
| Ascensore (1 per immobili fino a due piani f.t. o con ascensore, 0 altrimenti) | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | |
| Servizi igienici | 2 | 1 | 1 | 1 | | | | | |
| anni interi di esercizio (stima) | 8 | 30 | 30 | | | | | | |
| Impianto di climatizzazione (1 se presente, 0 se assente) | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | |
| anni interi di esercizio (stima) | 8 | 8 | 30 | | | | | | |
| Impianto elettrico (1 se presente, 0 se assente) | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | |
| anni interi di esercizio (stima) | 8 | 30 | 30 | | | | | | |
| Stato manutentivo (1 per scadente, 2 per ordinario, 3 per buono, 4 per ottimo) | 3 | 2 | 1 | 3 | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | Rapporto mercantile | Superficie | | Superficie | | Superficie | | Superficie | |
| | | Reale L. | Comm.le | Reale L. | Comm.le | Reale L. | Comm.le | Reale L. | Comm.le |
| Sup. principale | 1,00 | 127,06 | 127,06 | 68,17 | 68,17 | 70,50 | 70,50 | 110,04 | 110,04 |
| Soppalchi e mansarde abitabili | 0,75 | | - | | - | | - | | - |
| Verande | 0,60 | | - | | - | | - | | - |
| Autorimessa | 0,50 | 14,00 | 7,00 | - | - | - | - | - | - |
| Stallo di parcheggio | 0,35 | | - | 13,00 | 4,55 | 18,00 | 6,30 | | - |
| Balcone (*) | 0,25 | 16,78 | 4,20 | 17,18 | 4,30 | 16,64 | 4,16 | 52,75 | 8,28 |
| Terrazza attico (**) | 0,40 | | - | | - | | - | | - |
| Soffitta/cantina(***) | 0,20 | 4,00 | 0,80 | | - | | - | | - |
| Resede ext. privato | 0,10 | | - | | - | | - | | - |
| Superficie Comm.le Vendibile Totale | | 139,06 | | 77,02 | | 80,96 | | | 118,32 |
| Sup. comm.le €/mq | | € 1.797,79 | | € 1.687,88 | | € 1.506,92 | | | |
| Prezzo minimo (a) | | | | | | € 1.506,92 | | | |
| Prezzo massimo (b) | | € 1.797,79 | | | | | | | |
| Rapporto (a)/(b) | | | 0,8383 | | | | | | |
| Prezzo medio (c) | | € 1.664,10 | | | | | | | |
| Prezzo marginale (a)*(c)/(b) | | € 1.395,02 | | per metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile | | | | | |
| N.B.: (*) per le superfici eccedenti mq | | 20 | | si applica una ulteriore riduzione media del | | | | 60,00% | |
| N.B.: (**) per le superfici eccedenti mq | | 25 | | si applica una ulteriore riduzione media del | | | | 75,00% | |
| N.B.: (***) per le superfici eccedenti mq | | 40 | | si applica una ulteriore riduzione media del | | | | 75,00% | |

| | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---------|----|-------|-----|
| STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo) | VIALE DELLA REPUBBLICA, 30 PRATO | | CATASTO | F | PART. | SUB |
| | | | | 64 | 1374 | 13 |

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

| DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI | | | | | | | |
|--|--------------|---|--|---|--------|---------------------|--------|
| Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi | -1,50% | per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI) | | Saggio medio mensile di variazione dei prezzi | | -0,13% | |
| Immobile | A | | B | | C | | |
| Prezzo storico | € | 250.000,00 | € | 130.000,00 | € | 122.000,00 | |
| Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese | -€ | 325,00 | -€ | 169,00 | -€ | 159,00 | |
| mesi antecedenti | | 1 | | 0 | | 2 | |
| Variazione totale del prezzo alla data di stima | -€ | 325,00 | € | - | -€ | 318,00 | |
| Costo di costruzione di impianto di servizio igienico | € | 7.000,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € | 350,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi | -€ | 1.400,00 | € | 7.000,00 | € | 7.000,00 | |
| Costo di costruzione di impianto di climatizzazione | € | 10.000,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € | 500,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione | € | 4.000,00 | € | 4.000,00 | € | 10.000,00 | |
| Costo di costruzione di impianto elettrico (residenza) | € | 4.500,00 | Quota d'ammortamento in ragione di anno | | 5,00% | € | 225,00 |
| Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico | € | 1.800,00 | € | 4.500,00 | € | 4.500,00 | |
| Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq | € | 450,00 | Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL | | | € | 285,00 |
| Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq | € | 160,00 | Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL | | | € | 45,00 |
| CONCLUSIONI DELLA STIMA | | | | | | | |
| Obiettivo ragguagliato a | A | | B | | C | | |
| Valore non corretto | € | 250.000,00 | € | 130.000,00 | € | 122.000,00 | |
| | Delta | | Delta | | Delta | | |
| Variazione su data stima | 1 | -€ 325,00 | 0 | € - | 2 | -€ 318,00 | |
| Sup. principale | - 17,02 | -€ 23.743,16 | 41,87 | € 58.409,28 | 39,54 | € 55.158,89 | |
| Soppalchi e mansarde abitabili | - | € - | - | € - | - | € - | |
| Verande | - | € - | - | € - | - | € - | |
| Autorimessa | - 7,00 | -€ 9.765,11 | - | € - | - | € - | |
| Stallo di parcheggio | - | € - | - 4,55 | -€ 6.347,32 | - 6,30 | -€ 8.788,59 | |
| Balcone | 4,08 | € 5.691,66 | 3,98 | € 5.552,16 | 4,12 | € 5.747,46 | |
| Terrazza attico | - | € - | - | € - | - | € - | |
| Soffitta/cantina | - 0,80 | -€ 1.116,01 | - | € - | - | € - | |
| Resede ext. privato | - | € - | - | € - | - | € - | |
| Servizi igienici | -1 | -€ 1.400,00 | 0 | € 7.000,00 | 0 | € 7.000,00 | |
| Climatizzazione | 0 | € 4.000,00 | 0 | € 4.000,00 | 0 | € 10.000,00 | |
| Impianto elettrico | 0 | € 1.800,00 | 0 | € 4.500,00 | 0 | € 4.500,00 | |
| Stato manutentivo | | € - | | € 10.907,20 | | € 31.372,50 | |
| Ascensore | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - | |
| Valore ragguagliato | | € 225.142,39 | | € 214.021,32 | | € 226.672,26 | |
| Divergenza % assoluta | 5,91% | | | | | | |
| Pesi ponderali | | 33,33% | | 33,33% | | 33,33% | |
| Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo | | | | | | € 221.500,00 | |