

Biglietto da visita

**Stima redatta da**

**Il Cottage**  
IMMOBILIARE

**il Cottage d.i.**

**in data 15-01-2018**

**Report analitico dell'immobile**

- Valutazione commerciale
- Rating di apprezzabilità
- Tagliando casa

## Criteri metodologici di Stimalo.it

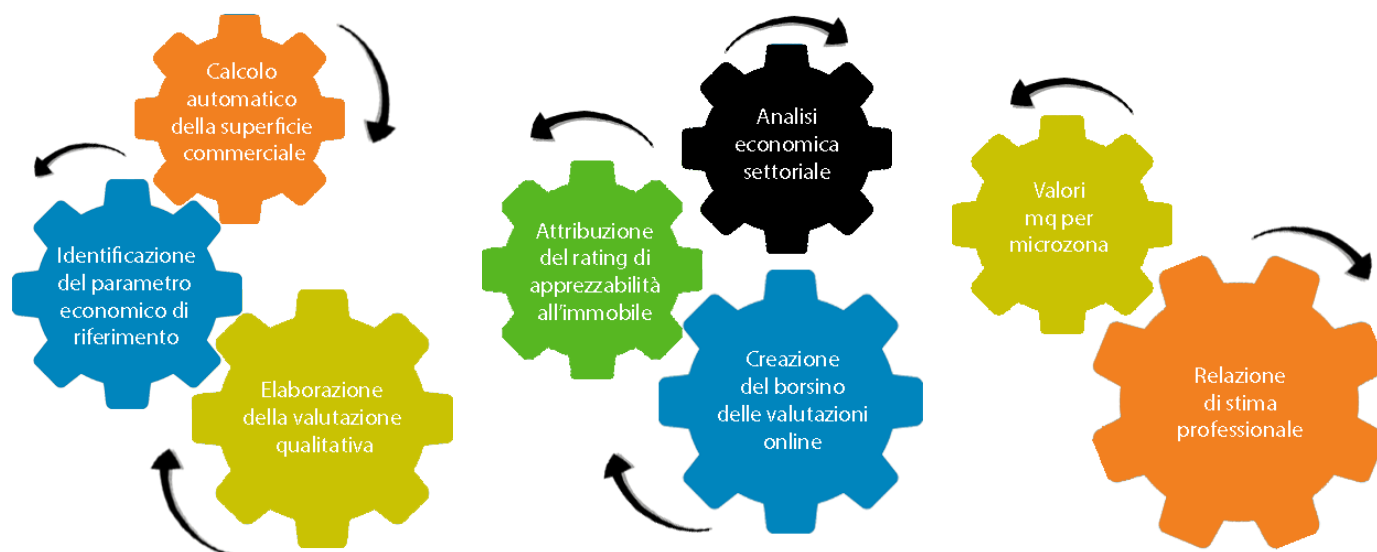
Nelle più diffuse metodologie estimative, si assume che il confronto di mercato sia il metodo più probante per valutare un immobile, essendo il mercato ad offrire i dati immobiliari delle compravendite e a stabilire i riferimenti economici cui riferirsi.

Il metodo del confronto del mercato vuole che immobili con caratteristiche simili abbiano valori equivalenti, tuttavia la differenza di prezzo tra immobili simili è determinata dalle loro differenti caratteristiche.

L'assunto di base viene quindi rispettato se il confronto delle caratteristiche viene eseguito correttamente e in forma non presuntiva. Stimalo.it effettua precisamente l'esame dell'immobile perché ne controlla approfonditamente le caratteristiche, la zona di ubicazione, il contesto e quant'altro necessario per collocarlo nella posizione di mercato corrispondente.

Il programma Stimalo.it automatizza il processo di valutazione in stretta aderenza ai criteri dell'estimo immobiliare, ed effettua una approfondita radiografia con analisi specifica di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. In base alle condizioni e caratteristiche dell'immobile, l'algoritmo di Stimalo.it corregge e adegua istantaneamente i parametri, portando al termine di tutte le variabili esaminate alla risultante del più probabile valore di mercato, correggendo dove necessario eventuali errori o imprecisioni che possono derivare dalla mera comparazione dei valori di mercato.

Una analisi riepilogativa evidenzia gli scostamenti rispetto ai valori comparativi di riferimento, mostrando in quali campi intervenire per migliorare la commerciabilità dell'immobile e introducendo lo strumento del rating, un indice di valutazione esclusivo di Stimalo.it che stabilisce il grado di apprezzabilità dell'immobile da parte del mercato di riferimento.



## Informazioni generali

**Ubicazione immobile:** Via Teobaldo Ciconi, 10 - Udine [UD]



|                                                               |                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Proprietà:</b>                                             | Mario Rossi                      |
| <b>Telefono:</b>                                              | 436784568                        |
| <b>Email:</b>                                                 | rossi.rossim@abimail.it          |
| <b>Motivo della valutazione:</b>                              | vendita                          |
| <b>Tipologia immobile:</b>                                    | Appartamento                     |
| <b>Numero camere:</b>                                         | 2                                |
| <b>Stato manutentivo:</b>                                     | Abitabile                        |
| <b>Descrizione del bene - composizione e caratteristiche:</b> | appartamento bicamere in palazzo |

### INFORMAZIONI VARIE

|                                  |                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Servitù:</b>                  | -----                                                 |
| <b>Gravami:</b>                  | -----                                                 |
| <b>Documenti a disposizione:</b> | visure catastali, planimetrie, successione, agibilità |

|                                                         |                                           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Verifiche urbanistiche e ipo-catastali eseguite:</b> | e eseguite                                |
| <b>Riferimenti catastali:</b>                           | F 50, P 880, SUB. 1 - F 50, P 880, SUB. 2 |
| <b>Altro:</b>                                           | .....                                     |

#### STATO MANUTENTIVO E INFORMAZIONI GENERALI

|                                  |                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Anno di costruzione:</b>      | 1960                                                                 |
| <b>Tipo di riscaldamento:</b>    | centralizzato a metano, con contacalorie                             |
| <b>Impianto termico:</b>         | originario                                                           |
| <b>Impianto elettrico:</b>       | originario                                                           |
| <b>Altri impianti:</b>           | .....                                                                |
| <b>Classe energetica:</b>        | G                                                                    |
| <b>Pavimenti e rivestimenti:</b> | originari, piastrelle marmoree in zona giorno, parquet in zona notte |
| <b>Sanitari:</b>                 | originari                                                            |
| <b>Rubinetterie e maniglie:</b>  | originarie                                                           |
| <b>Serramenti e infissi:</b>     | PVC, sostituiti recentemente                                         |
| <b>Ringhiere e parapetti:</b>    | discrete condizioni                                                  |
| <b>Altro:</b>                    | .....                                                                |

## Superficie commerciale

Sopralluogo effettuato in data 2018-01-14

|                                                                          | mq    | %      | Superficie omogenea |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------------------|
| <b>Superficie lorda immobile</b>                                         | 80,00 | 100,00 | 80,00               |
| <b>Veranda o loggia</b>                                                  |       | 70,00  |                     |
| <b>Balconi e terrazze (singoli o somma fino a 25 mq)</b>                 | 6,00  | 30,00  | 1,80                |
| <b>Balconi e terrazze (singoli o somma che eccede i 25 mq)</b>           |       | 10,00  |                     |
| <b>Lastrico solare</b>                                                   |       | 15,00  |                     |
| <b>Cantine o ripostigli collegati con l'unità immobiliare</b>            |       | 50,00  |                     |
| <b>Cantine, ripostigli o depositi separati dall'unità immobiliare</b>    | 5,00  | 25,00  | 1,25                |
| <b>Soffitte al grezzo e sottotetti non abitabili (quota da h 150 cm)</b> |       | 15,00  |                     |
| <b>Mansarde e taverne funzionali, con finiture e impianti</b>            |       | 65,00  |                     |
| <b>Porticato o patio</b>                                                 |       | 35,00  |                     |
| <b>Garage o box chiuso</b>                                               | 12,00 | 50,00  | 6,00                |
| <b>Superficie commerciale</b>                                            |       |        | <b>89,05</b>        |

|                                         | mq | Valore a corpo |
|-----------------------------------------|----|----------------|
| <b>Posto auto coperto o autorimessa</b> |    |                |
| <b>Posto auto scoperto</b>              |    |                |
| <b>Giardino</b>                         |    |                |
| <b>Terreno agricolo</b>                 |    |                |
| <b>Terreno edificabile/cubatura</b>     |    |                |
|                                         |    |                |

# Analisi delle caratteristiche

## TIPOLOGIA E LOCALIZZAZIONE

Incr./decr. €/mq di settore: € -27,50

Incr./decr. complessivo di settore: € -2.448,88

|                                                                                                               |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 01. Villa indipendente sviluppata su unico piano abitativo fuori terra                                        |                                                                                      |
| 02. Casa, villa, villetta a schiera o in bifamiliare sviluppata su più di due livelli fuori terra             |                                                                                      |
| 03. Villetta a schiera di testa o in bifamiliare                                                              |                                                                                      |
| 04. Casa di corte o in linea affiancata ad altri edifici                                                      |                                                                                      |
| 05. Casa con parti strutturali in comune con edifici adiacenti (es: tetto, solai)                             |                                                                                      |
| 06. Casa singola in tangenza o a distanza molto ravvicinata con i confini o con altro edificio                |                                                                                      |
| 07. Casa con dimensioni molto esigue senza possibilità di ampliamento                                         |                                                                                      |
| 08. Edificio pluri familiare con massimo 4 unità immobiliari                                                  |                                                                                      |
| 09. Appartamento in condominio di piccole dimensioni (massimo 8 unità immobiliari)                            |                                                                                      |
| <b>10. Appartamento in condominio di oltre 8 unità immobiliari</b>                                            |  |
| 11. L'edificio o la zona non sono dotati delle opere primarie di urbanizzazione: marciapiede, luci, asfalto   |                                                                                      |
| 12. Nell'edificio, o nelle immediate adiacenze, vi sono opere incompiute o in stato di abbandono              |                                                                                      |
| 13. Prossimità a ferrovie, viadotti, autostrade, porti o aeroporti                                            |                                                                                      |
| 14. Prossimità a zone artigianali o produttive rumorose o potenzialmente inquinanti                           |                                                                                      |
| 15. La zona urbanistica è disomogenea: residenziale, artigianale e produttiva                                 |                                                                                      |
| 16. L'ubicazione dell'immobile risulta molto isolata dai centri urbani                                        |                                                                                      |
| 17. La zona è interessata da odori sgradevoli dovuti alla stretta vicinanza di attività industriali           |                                                                                      |
| 18. La zona è interessata da odori sgradevoli o presenza di insetti dovuti alla vicinanza di aziende agricole |                                                                                      |
| 19. L'immobile per le sue caratteristiche non garantisce sufficiente privacy                                  |                                                                                      |
| 20. Ubicazione in zona di particolare pregio (storico, architettonico, artistico, panoramico, paesaggistico)  |                                                                                      |
| 21. L'edificio si affaccia in una zona pedonale della città, con traffico limitato                            |                                                                                      |
| 22. L'eventuale accesso carroia risente di pregiudizievoli limitazioni in altezza o in larghezza              |                                                                                      |
| 23. L'affaccio è su strada a basso traffico (viabilità interna, zona residenziale silenziosa)                 |                                                                                      |

24. L'affaccio è su strada ad alto traffico (arterie cittadine, tangenziali, zona rumorosa, etc.)



## EDIFICIO PRINCIPALE

Incr./decr. €/mq di settore: € -82,50

Incr./decr. complessivo di settore: € -7.346,63

|                                                                                                                                                      |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 01. Tetto o copertura sono nuovi o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                             |   |
| <b>02. Tetto o copertura sono in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione)</b>   | ↑ |
| 03. Tetto o copertura necessitano di manutenzione (mancanza isolamenti, impermeabilizzazioni, sostituzione coppi, etc.).                             |   |
| 04. Tetto o copertura necessitano di sostituzione integrale oppure sono vetusti (oltre 40 anni) e non adeguati agli standard attuali.                |   |
| 05. Grondaie e pluviali sono nuovi o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                           |   |
| <b>06. Grondaie e pluviali sono in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione)</b> | ↑ |
| 07. Grondaie e pluviali necessitano di manutenzione (sostituzioni parziali, ruggine, perdite etc.).                                                  |   |
| 08. Grondaie e pluviali necessitano di sostituzione integrale oppure sono vetusti (oltre 40 anni).                                                   |   |
| 09. Le facciate sono nuove o ripristinate ex novo (entro 10 anni).                                                                                   |   |
| <b>10. Le facciate sono in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).</b>        | ↑ |
| 11. Le facciate necessitano di manutenzione (muffe, crepe, tinteggiature, etc.).                                                                     |   |
| 12. Le facciate sono vetuste (oltre 40 anni) o al grezzo o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione.                             |   |
| 13. L'edificio ha cappotto termico integrale esterno                                                                                                 |   |
| <b>14. Gli isolamenti termici sono inadeguati rispetto alle normative vigenti</b>                                                                    | ↓ |
| 15. Edificio con limitazioni strutturali (esiguo spessore dei muri, mancanza di fondazioni, ecc)                                                     |   |
| 16. Inadeguata sicurezza antincendio e illuminazione delle parti comuni, di pianerottoli o scantinati                                                |   |
| 17. L'area è interessata da attraversamenti aerei o interrati di cavidotti o tralicci                                                                |   |
| 18. L'edificio ha pregevoli particolari stilistici interni od esterni (scale d'arredo, ampie vetrate, ecc.)                                          |   |
| 19. Insufficiente rispetto della cosa comune e del normale decoro                                                                                    |   |
| 20. Prossimità di grandi antenne, ponti radio o ripetitori                                                                                           |   |
| 21. Il complesso residenziale beneficia di servizi esclusivi (es. lavanderia, medico, nursery, ecc)                                                  |   |

|                                                                                                                   |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 22. L'edificio ha servizio di portierato o videosorveglianza                                                      |                                                                                       |
| 23. Il condominio ha importanti accessori quali piscina, strutture sportive, particolari arredi esterni           |                                                                                       |
| 24. Il condominio dispone di spazi utili comuni (sale riunioni, area giochi, stenditoi, ecc)                      |                                                                                       |
| 25. Il condominio dispone di spazi adeguati per il ricovero e deposito di biciclette o scooter                    |                                                                                       |
| 26. Immobile non collegato alla rete fognaria                                                                     |                                                                                       |
| <b>27. In zona a rischio sismico, l'edificio non risponde alle norme minime di riferimento</b>                    |    |
| 28. In zona a rischio sismico, l'edificio è stato adeguato o risponde alle norme di riferimento                   |                                                                                       |
| 29. Palazzo con pregevole giardino condominiale                                                                   |                                                                                       |
| 30. Prevedibilità di interventi molto costosi (ascensore, messa a norma impianti condominiali, ecc.)              |                                                                                       |
| <b>31. Uno o più proprietari detengono elevate quote millesimali condizionando le scelte dell'assemblea</b>       |    |
| 32. Condominio con molte unità immobiliari date in locazione con conseguente disagio dei residenti                |                                                                                       |
| 33. Immobile storico con prestigiose finiture interne o esterne (affreschi, stucchi, trifore, ecc.)               |                                                                                       |
| 34. Le parti condominiali interne all'edificio necessitano di manutenzione (es. androni, scale, etc).             |                                                                                       |
| 35. Le parti condominiali esterne all'edificio necessitano di manutenzione (es. recinzioni, rampe, pozzetti, ecc) |                                                                                       |
| <b>36. Proprietà delimitata da idonea recinzione con cancelli automatizzati operativi.</b>                        |  |
| <b>37. Immobile strutturalmente datato (oltre 40 anni di età).</b>                                                |  |
| 38. Effettuate parziali manutenzioni o sostituzioni (es. posa del cappotto esterno su un solo lato, etc.)         |                                                                                       |

## UNITÀ IMMOBILIARE

**Incr./decr. €/mq di settore: € 27,50**

**Incr./decr. complessivo di settore: € 2.448,88**

|                                                                                                           |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 01. L'appartamento è ubicato in edifici ad alta densità abitativa o in edilizia economico-popolare        |                                                                                       |
| 02. L'immobile è ubicato in prossimità di attività molto rumorose (bar, discoteche, locali notturni, ecc) |                                                                                       |
| <b>03. Affaccio panoramico, paesaggistico o di pregio architettonico</b>                                  |  |
| 04. L'immobile ha visibilità limitata dalla stretta vicinanza di altri edifici                            |                                                                                       |
| 05. Presenza di scale interpiano a botola, a chiocciola, ripide, strette                                  |                                                                                       |

|                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 06. L'immobile ha una luminosità interna limitata (finestre poche o piccole, porticati profondi, etc.)                              |  |
| 07. Immobile esposto su un lato solo                                                                                                |  |
| 08. Esposizione solare e orientamento cardinale sfavorevole                                                                         |  |
| 09. Esposizione solare e orientamento cardinale favorevole                                                                          |  |
| 10. Appartamento ubicato al 2° piano non servito da ascensore                                                                       |  |
| 11. Appartamento ubicato al 3° o 4° piano non servito da ascensore                                                                  |  |
| 12. Appartamento ubicato oltre il 4° piano non servito da ascensore                                                                 |  |
| 13. Ascensore con difficoltà di fruizione (accesso disagiata, fuori norma, ecc)                                                     |  |
| 14. L'appartamento è ubicato al piano terra senza avere scoperto pertinenziale                                                      |  |
| 15. Appartamento al piano terra con giardino pertinenziale ad uso esclusivo                                                         |  |
| 16. L'appartamento è ubicato al piano soffitta, con basse altezze interne                                                           |  |
| 17. L'appartamento ha ingresso indipendente con ricadute positive sui costi condominiali                                            |  |
| 18. L'accesso dall'esterno è diretto, da marciapiede o da strada                                                                    |  |
| 19. L'immobile è dotato di doppi servizi, entrambi finestrati                                                                       |  |
| 20. L'immobile ha un unico bagno cieco                                                                                              |  |
| 21. L'appartamento è dotato di veranda con utilità di lavanderia, serra, ecc.                                                       |  |
| 22. L'appartamento è sprovvisto di terrazze o dispone solo di piccoli balconcini                                                    |  |
| 23. L'appartamento è ubicato ai piani intermedi ed ha terrazza ampia e abitabile                                                    |  |
| 24. L'appartamento è ubicato al piano attico con ampia terrazza abitabile                                                           |  |
| 25. L'appartamento ha superficie inferiore a 45 mq utili interni                                                                    |  |
| 26. L'appartamento ha superficie superiore a 150 mq calpestabili                                                                    |  |
| 27. L'immobile ha giardino di particolare cura, con alberi di pregio e aiuole                                                       |  |
| 28. Il giardino è attrezzato con sistema di irrigazione automatica o altri impianti                                                 |  |
| 29. il giardino è mal tenuto: presenza di detriti, vecchi ceppi, buche, mal potato, manto erboso rovinato                           |  |
| 30. L'appartamento è ubicato al di sotto del lastrico solare scarsamente coibentato                                                 |  |
| 31. Il piano al disotto dell'appartamento è esposto all'esterno e privo di adeguata coibentazione                                   |  |
| 32. Conformazione vani disagiata, stanze molto piccole, molte finestre, angoli non a 90°                                            |  |
| 33. Vani poco funzionali: es. accesso al bagno solo dalla camera (escluso se padronale) o dall'esterno, mancanza di antibagno, etc. |  |
| 34. L'unità immobiliare ha un favorevole rapporto costo/resa, ideale per investitori                                                |  |
| 35. L'unità immobiliare si trova in una zona a forte richiesta locativa (vicinanza università, ospedali, ecc)                       |  |
| 36. L'immobile non ha una arredabilità standard (mansarde, ecc.)                                                                    |  |

## FINITURE

Incr./decr. €/mq di settore: € -137,50

Incr./decr. complessivo di settore: € -12.244,38

|                                                                                                                                                                                                        |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 01. Pavimenti e battiscopa della zona giorno sono NUOVI o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                                                        |   |
| 02. Pavimenti e battiscopa della zona giorno sono in BUONE CONDIZIONI di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).                                    |   |
| <b>03. Pavimenti e battiscopa della zona giorno NECESSITANO DI MANUTENZIONE a causa dell'usura (rilevigatura, crepe, rotture, parziali sostituzioni, etc.)</b>                                         | ↓ |
| 04. Pavimenti e battiscopa della zona giorno sono VETUSTI (oltre 40 anni) o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione - sostituzione (design datato, qualità economica).            |   |
| 05. Pavimenti e battiscopa della zona notte sono NUOVI o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                                                         |   |
| 06. Pavimenti e battiscopa della zona notte sono in BUONE CONDIZIONI di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).                                     |   |
| <b>07. Pavimenti e battiscopa della zona notte NECESSITANO DI MANUTENZIONE a causa dell'usura (rilevigatura, crepe, rotture, parziali sostituzioni, etc.)</b>                                          | ↓ |
| 08. Pavimenti e battiscopa della zona notte sono VETUSTI (oltre 40 anni) o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione - sostituzione (design datato, qualità economica).             |   |
| 09. Pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni sono NUOVI o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                                                    |   |
| 10. Pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni sono in BUONE CONDIZIONI di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).                                |   |
| 11. Pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni NECESSITANO DI MANUTENZIONE a causa dell'usura (adeguamenti, parziali sostituzioni, etc.)                                                             |   |
| <b>12. Pavimenti, rivestimenti e sanitari dei bagni sono VETUSTI (oltre 40 anni) o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione - sostituzione (design datato, qualità economica).</b> | ↓ |
| 13. Le porte interne sono nuove o ripristinate ex novo (entro 10 anni).(entro 10 anni).                                                                                                                |   |
| 14. Le porte interne sono in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).                                                            |   |
| <b>15. Le porte interne sono usurate, vetuste (oltre 40 anni) o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione - sostituzione (design datato, qualità economica).</b>                    | ↓ |
| 16. Gli infissi esterni sono nuovi o ripristinati ex novo (entro 10 anni).                                                                                                                             |   |

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 17. Gli infissi esterni sono in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).                                         |                                                                                     |
| 18. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione a causa dell'usura (scarso funzionamento, parziali adeguamenti o sostituzioni, etc.)                                               |                                                                                     |
| <b>19. Gli infissi esterni sono usurati, vetusti (oltre 40 anni) o richiedono importanti - integrali interventi di manutenzione - sostituzione (design datato, qualità economica).</b> |  |
| 20. Tutti i serramenti esterni sono dotati di zanzariera integrata nel telaio.                                                                                                         |                                                                                     |
| 21. Le finestre sono dotate di tapparelle elettriche.                                                                                                                                  |                                                                                     |
| <b>22. L'immobile è sprovvisto di portoncino blindato (minimo classe 2)</b>                                                                                                            |  |
| 23. Accessori quali pergolati, verande, altane, arredo giardino necessitano di manutenzione                                                                                            |                                                                                     |
| 24. Terrazze, ringhiere, parapetti necessitano di manutenzione o adeguamento alle norme                                                                                                |                                                                                     |
| 25. Presenza di sola canna fumaria per installazione di stufa o caminetto                                                                                                              |                                                                                     |
| 26. Presenza di caminetto d'arredo o da riscaldamento                                                                                                                                  |                                                                                     |
| 27. Mancanza, nei locali previsti, dei fori di aerazione previsti per legge                                                                                                            |                                                                                     |
| 28. Muri e intonaci interni necessitano di manutenzione (crepe, muffe, umidità)                                                                                                        |                                                                                     |
| 29. Effettuate parziali manutenzioni o sostituzioni (levigatura pavimenti in una sola stanza, sostituzione di una sola parte degli infissi, rifacimento di uno solo dei bagni, etc.).  |                                                                                     |

## IMPIANTI

**Incr./decr. €/mq di settore: € -192,50**

**Incr./decr. complessivo di settore: € -17.142,13**

|                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 01. L'impianto termo idraulico (esclusa la caldaia) è nuovo o ripristinato ex novo (entro 10 anni).                                                   |                                                                                       |
| 02. L'impianto termo idraulico è in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).    |                                                                                       |
| 03. L'impianto termo idraulico necessita di manutenzione o adeguamento alle norme vigenti.                                                            |                                                                                       |
| <b>04. L'impianto termo idraulico è obsoleto (oltre 40 anni) o richiede integrali interventi di manutenzione - sostituzione (esclusa la caldaia).</b> |  |
| 05. La caldaia è nuova (entro 7 anni).                                                                                                                |                                                                                       |
| <b>06. La caldaia è in buone condizioni di manutenzione ed efficienza (per periodo compreso tra 8 e 15 anni dalla prima installazione).</b>           |  |
| 07. La caldaia è obsoleta (oltre 15 anni) o necessita di sostituzione.                                                                                |                                                                                       |
| 08. La caldaia è installata in ambiente non idoneo (es. esposta all'aperto senza protezione).                                                         |                                                                                       |
| 09. Il riscaldamento è autonomo o centralizzato di ultima generazione                                                                                 |                                                                                       |

|                                                                                                                                                   |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Il riscaldamento è centralizzato di vecchia concezione, pur con termo valvole</b>                                                          |   |
| 11. Appartamento con impianto di adduzione del gas per cucina non a norma                                                                         |                                                                                     |
| 12. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione integrato e installato.                                                                    |                                                                                     |
| 13. L'impianto elettrico è nuovo o ripristinato ex novo (entro 10 anni).                                                                          |                                                                                     |
| 14. L'impianto elettrico è in buone condizioni di manutenzione (per periodo compreso tra 10 e 20 anni dalla costruzione o ristrutturazione).      |                                                                                     |
| 15. L'impianto elettrico necessita di manutenzione o adeguamento alle norme vigenti (salvavita, differenziali, etc.).                             |                                                                                     |
| <b>16. L'impianto elettrico è obsoleto (oltre 40 anni) o richiede integrali interventi di manutenzione - sostituzione.</b>                        |  |
| 17. L'immobile è dotato di impianto anti intrusione (perimetrale e volumetrico) integrato e installato.                                           |                                                                                     |
| 18. Gli impianti di ricezione tv, internet o altro sono carenti o realizzati in difformità (parabole o antenne collegate in modo approssimativo). |                                                                                     |
| 19. Parte degli impianti tecnologici non risponde alle norme (es: estensioni successive eseguite ma prive di certificazioni).                     |                                                                                     |
| 20. L'immobile è dotato di impianti tecnologici esterni (particolari illuminazioni di viali o camminamenti, fontane, etc.).                       |                                                                                     |

## TECNOLOGIA E INNOVAZIONE

|                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01. L'immobile è dotato di pannelli solari per produzione acqua calda                                          |  |
| 02. L'immobile è dotato di pannelli fotovoltaici                                                               |  |
| 03. L'immobile è dotato di impianto geotermico                                                                 |  |
| 04. L'immobile è dotato di impianto radiante a pavimento o similari                                            |  |
| 05. L'immobile è dotato di coibentazione esterna particolarmente efficiente di ultima generazione              |  |
| 06. L'immobile ha dotazioni d'avanguardia (dispositivi Smart Home, domotica, telegestione, etc.)               |  |
| 07. L'immobile è dotato di cablaggi (audio visivi, reti ethernet o simili) o sistemi illuminanti d'avanguardia |  |
| 08. L'immobile è dotato di sistema canalizzato di trattamento dell'aria                                        |  |
| 09. L'immobile è dotato di sistema di aspirazione centralizzato                                                |  |
| 10. La dotazione tecnologica è divenuta obsoleta e necessita di importanti interventi                          |  |

## ECONOMIA

**Incr./decr. €/mq di settore: € -27,50**

**Incr./decr. complessivo di settore: € -2.448,88**

|                                                                                                       |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01. L'immobile ha elevati costi di gestione (riscaldamento, frequenti manutenzioni)</b>            |   |
| 02. L'immobile ha elevati oneri di gestione (es: piscina, portierato, giardini, altri servizi comuni) |                                                                                     |
| 03. L'immobile ha benefici economici derivanti da locazione di locali o spazi condominiali            |                                                                                     |
| 04. Il condominio è interessato da morosità di alcuni proprietari                                     |                                                                                     |
| <b>05. L'immobile ha un basso rendimento energetico con ricadute negative sui consumi</b>             |  |
| 06. L'immobile ha un elevato rendimento energetico con ricadute positive sui consumi                  |                                                                                     |

## PERTINENZE

**Incr./decr. €/mq di settore: € -13,75**

**Incr./decr. complessivo di settore: € -1.224,44**

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 01. L'immobile è sprovvisto di cantina o locale deposito                           |                                                                                     |
| 02. L'immobile è sprovvisto di garage o posto auto di proprietà                    |                                                                                     |
| <b>03. Gli accessi al box sono difficoltosi, le dimensioni del box sono esigue</b> |  |
| 04. Libera disponibilità di posto auto in area condominiale                        |                                                                                     |
| 05. Il box auto o il posto auto di proprietà sono distanti dall'edificio.          |                                                                                     |
| 06. Vani accessori esterni si trovano in condizioni non ottimali o al grezzo       |                                                                                     |
| 07. Vani accessori interni si trovano in condizioni non ottimali o al grezzo       |                                                                                     |

## SERVIZI E CONTESTO

**Incr./decr. €/mq di settore: € 41,25**

**Incr./decr. complessivo di settore: € 3.673,31**

|                                                                                                          |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 01. Eccessiva distanza dai mezzi di trasporto pubblico                                                   |                                                                                       |
| 02. Gli esercizi commerciali di prima necessità sono distanti                                            |                                                                                       |
| <b>03. La zona offre in misura adeguata piste ciclabili, giardini pubblici o aree verdi o attrezzate</b> |  |
| <b>04. Il contesto urbano circostante è molto gradevole</b>                                              |  |
| 05. Il contesto circostante presenta situazioni di degrado sociale o urbanistico                         |                                                                                       |
| <b>06. Presenza di scuole, cinema, attività ludico-ricreative, sportive, culturali, ecc.</b>             |  |

## GRAVAMI E RESTRIZIONI

|                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01. Contenziosi in corso con pregiudizio sulla commerciabilità dell'immobile                           |  |
| 02. Presenza di servitù (di passaggio, tecnologiche, ecc) che limita la piena fruibilità dell'immobile |  |

|                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 03. Zona a rischio ambientale (frane, esondazioni, inondazioni, ecc.)                                           |  |
| 04. Area a rischio di esproprio (es: rotatorie) o prevista realizzazione di opere penalizzanti (es: discariche) |  |
| 05. Presenza di opere realizzate in difformità rispetto alle concessioni urbanistiche, ma sanabili              |  |
| 06. Presenza di opere realizzate in difformità rispetto alle concessioni urbanistiche, non sanabili             |  |
| 07. Immobile con problemi di commercializzazione (pignoramenti, esecuzioni fallimentari, etc.)                  |  |
| 08. La commerciabilità è condizionata dalle numerose unità immobiliari giacenti e invendute da molto tempo      |  |
| 09. La commerciabilità dell'immobile è condizionata dalla presenza di convenzioni (es: diritto di superficie)   |  |

## TREND DI MERCATO

**Incr./decr. €/mq di settore: € -27,50**

**Incr./decr. complessivo di settore: € -2.448,88**

|                                                                                                       |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>01. L'immobile o la zona, per le attuali caratteristiche, hanno un trend dei prezzi al ribasso</b> |  |
| 02. L'immobile o la zona, per le loro peculiarità, hanno un trend dei prezzi al rialzo                |                                                                                     |
| 03. L'immobile o la zona di ubicazione mantengono stabile l'andamento dei prezzi                      |                                                                                     |

## ECOLOGIA - BARRIERE - PETS

|                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01. L'immobile è dotato di sistema di recupero delle acque piovane per uso irrigazione o altro                 |  |
| 02. L'edificio ha adeguati spazi per agevolare i condomini nel raccogliere e conferire i rifiuti domestici     |  |
| 03. L'immobile dispone di aree adeguate per realizzare, oltre al giardino, orto o frutteto                     |  |
| 04. L'immobile si trova in una zona con frequenti episodi di superamento dei limiti d'inquinamento dell'aria.  |  |
| 05. L'edificio ha barriere architettoniche difficilmente rimovibili (gradini, scale, accessi stretti)          |  |
| 06. L'edificio dispone di servizi o spazi pet-friendly                                                         |  |
| 07. L'immobile è stato realizzato, in tutto o in parte, con materiali riciclati, riciclabili o eco-compatibili |  |
| 08. L'immobile è stato realizzato con impiego di materiali con effetti anti inquinamento (intonaco anti smog)  |  |
| 09. Presenza di amianto o altri materiali inquinanti o pericolosi                                              |  |

|                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 10. L'edificio è servito da teleriscaldamento derivante da centrale o termovalorizzatore |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## **PARTICOLARITA'**

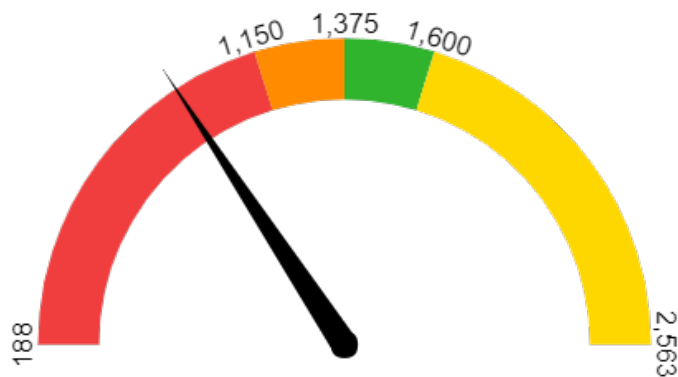
|                                                                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 01. Presenza di piscina interrata e strutturata con appositi impianti e finture                |  |
| 02. Dotazione di sauna, mini piscine idromassaggio, ambienti fitness attrezzati, solarium, ecc |  |
| 03. Presenza di caveau o di locali specificamente attrezzati (es. laboratori e cantine)        |  |
| 04. Dotazione di aree attrezzate per lo sport: campi da tennis, maneggio, ecc                  |  |
| 05. Presenza di winter garden attrezzato, o dependence completa e accatastata                  |  |

## Conclusioni

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                                | 89,05 mq     |
| <b>€/mq BASE (Fonte - origine dei dati del borsino: OMI)</b> | € 1.375,00   |
| <b>VALORE NOMINALE BASE</b>                                  | € 122.443,75 |
| <b>RISULTATO ELABORAZIONE %</b>                              | % -32        |
| <b>RISULTATO ELABORAZIONE A VALORE</b>                       | € -440,00    |
| <b>VALORE mq FINALE</b>                                      | € 935,00     |
| <b>VALORE IMMOBILE PRINCIPALE</b>                            | € 83.261,75  |

### VALORI A CORPO

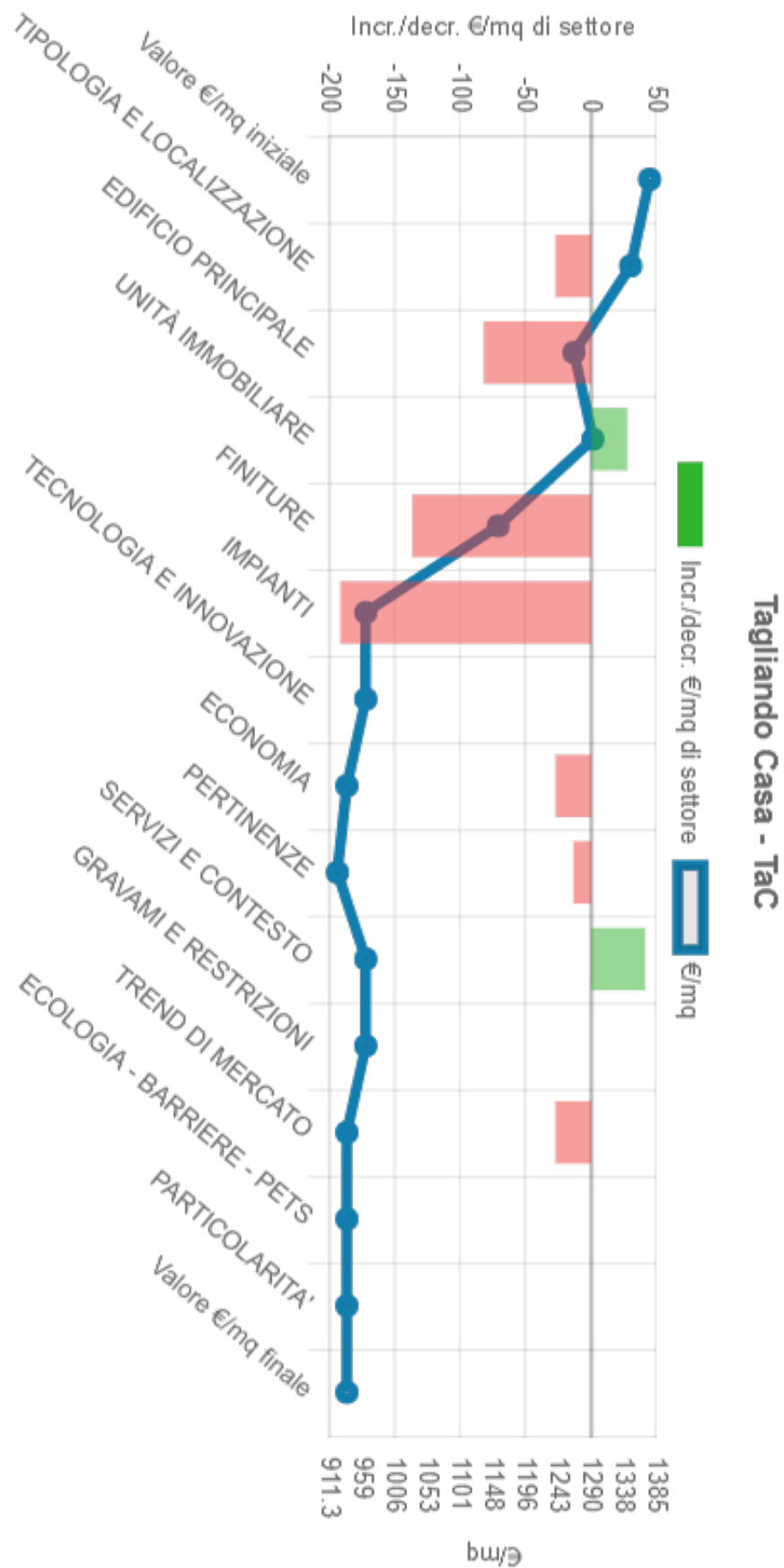
|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Posto auto coperto o autorimessa</b> |                    |
| <b>Posto auto scoperto</b>              |                    |
| <b>Giardino</b>                         |                    |
| <b>Terreno agricolo</b>                 |                    |
| <b>Terreno edificabile/cubatura</b>     |                    |
| <b>VALORE FINALE IMMOBILE</b>           | <b>€ 83.261,75</b> |



GRAPHIC RESULT STIMALO



RATING  
INDICE DI APPREZZABILITÀ COMMERCIALE  
DELL'IMMOBILE



## **CONSIDERAZIONI FINALI:**

L'immobile esaminato è ubicato in una zona semi centrale servita della città, con tutti i servizi primari a disposizione e tutti i mezzi di trasporto cittadino a breve distanza.

Il palazzo è ben conservato e correttamente mantenuto nel tempo; il rivestimento esterno in piastrelle ne mantiene il decoro.

Gli interni sono in condizioni pressoché originarie, tutte le finiture e gli impianti necessitano di forte manutenzione e rinnovo.

La zona risente, anche se in modo marginale, della vicinanza della stazione ferroviaria, dove negli ultimi anni i prezzi di mercato hanno risentito di un forte calo.

Il Rating di apprezzabilità è tutto sommato sufficiente, risentendo soprattutto degli effetti delle condizioni manutentive interne.

L'analisi settoriale, il Tagliando Casa, mostra una linea che flette soprattutto in corrispondenza dell'analisi delle finiture e degli impianti, dove sarà possibile intervenire a costi certi per una valorizzazione futura dell'immobile.