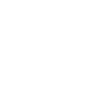
Data della valutazione

\_\_\_\_\_/2018

# Rapporto di stima

## Valutatore

xxxxxxxxx 

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## SOGGETTI

Ruolo Descrizione

Richiedente valutazione Eredi xxxx

Valutatore xxxxxx

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l’importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione;

“…alla data della valutazione…”

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“…in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato…” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“…dopo un’adeguata promozione commerciale…”

per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“…nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione…”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

|  |  |
| --- | --- |
| Valore di mercato | [Stima a Market Comparison Approach] |
| Procedimento | Descrizione |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach |
|  | Market Comparison Approach |
|  | Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un |
|  | procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge |
|  | attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di |
|  | confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello |
|  | stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e |
|  | delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. |

Data inserimento \_\_\_\_\_\_\_\_ Data ultima modifica \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Codice

Classificazione Villetta

Denominazione Immobile sito in XXXXXXXXXXXXX

Destinazione Residenziale

Proprietà In condominio con altre unità.

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato in normale stato di manutenzione

Superficie 237,73 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda

### Ubicazione

Via XXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO STORICO - CENTRO URBANO

### Urbanistica e vincoli

DESCRIZIONE

1.Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PRGC prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti interclusi ancora liberi, ovvero l'ampliamento e la ristrutturazione per gli edifici esistenti. Sono inoltre ammesse operazioni di densificazione attraverso la pratica della demolizione e ricostruzione.

MODALITA' DI INTERVENTO

2.In queste zone il PRGC si attua per Intervento edilizio diretto assoggettato eventualmente a Convenzione.

3.Il Consiglio Comunale può autorizzare la presentazione di PAC per interventi di ristrutturazione urbanistica di zone residenziali che prevedano incrementi volumetrici nel limiti della Flessibilità del piano.

4.Sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione con demolizione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito, nella ricostruzione, il mantenimento del volume esistente.

5.E' ammessa la costruzione in aderenza o a confine con l'assenso scritto del confinante.

TIPI DI ZONE

7.Le ZTO B comprendono le seguenti sotto-zone:

* B1 a prevalente alta densità, sono le zone edificate con indice medio pari a 4,0 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 50%
* B2 a prevalente media densità, sono le zone edificate con indice medio pari a 2,0 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 35%
* B3 a prevalente bassa densità, sono le zone edificate con indice medio pari a 0,80 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 30%

OBIETTIVI

8.La finalità progettuale per tali zone è il completamento dell'edificazione e della dotazione di standard attraverso i seguenti tipi di interventi:

* nuova edificazione nei lotti interclusi;
* densificazione con ampliamenti;
* densificazione con innalzamento dell'indice;
* densificazione con demolizione e ricostruzione.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

11.Gli edifici con destinazione d'uso residenziale, la cui area di pertinenza ricada anche in parte nella ZTO E4 e/o E6, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento con modifica della collocazione dell'area di sedime su tali zone omogenee nella misura strettamente necessaria e nel rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico generale per le zone B.

12.Per gli interventi di nuova realizzazione e/o ampliamento, la cui superficie fondiaria ricada parte in ZTO B e parte in ZTO E4 e/o E6, qualora per l'applicazione delle distanze previste dalle presenti norme non fosse possibile realizzare interventi in ZTO B, questi possono interessare la ZTO E4 e/o E6 nella misura strettamente necessaria e nel rispetto delle distanze. PAC

13.I PAC sono individuati nella Tavola dello Zoning con un perimetro, un numero progressivo di riferimento e una lettera che rimanda alla destinazione d'uso principale. Dovranno essere previsti n.2 stalli dotati di impianti per la ricarica delle autovetture elettriche ogni 10 posti auto, mantenendo tale rapporto in progressivo. PAC residenziali

15b (ex area Enel) - zona residenziale B1 con obbligo di realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di almeno 1.200 mq realizzabile su due livelli. Il volume determinato dall'eventuale parcheggio su due livelli non contribuisce alla saturazione dell'indice territoriale di zona. Deve inoltre essere previsto un percorso ciclo-pedonale est-ovest che metta in comunicazione via \_\_\_\_\_\_\_\_ con via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Si rende evidente la presenza di un palo a sostegno linea elettrica aerea all’interno del giardino di proprietà.

GEOGRAFIA

## Villetta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Ubicazione

Regione FRIULI-VENEZIA GIULIA Provincia \_\_\_\_\_\_

Comune XXXXXXXXXXXXXXX

Zona XXXXXXXXXXXXXXX

Indirizzo XXXXXXXXXXXXXXXX X

### Mappa

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda

(SEL).

Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

· i pilastri/colonne interne;

· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,

ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);

· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui

all'edificio;

· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

· le rampe d'accesso esterne non coperte;

· i balconi, terrazzi e simili;

· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da planimetria non quotata

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Caratteristica Acronimo Sup. Misurata (m²) | | Indice | | Sup. Commerciale (m²) |
| Superficie principale S1 170,00 | | 1,00 | | 170,00 |
| Superficie balconi con vista SBV 9,00 | | 0,30 | | 2,70 |
| Superficie terrazze SUZ 20,00 | | 0,35 | | 7,00 |
| Superficie verande SUV 2,00 | | 0,75 | | 1,50 |
| Superficie mansarda SUM 76,00 | | 0,25 | | 19,00 |
| Superficie locali tecnici SLT 5,00 | | 0,15 | | 0,75 |
| Superficie posto auto SPA 12,00 | | 1,45 | | 17,40 |
| Superficie esterna esclusiva Se 100,00 | | 0,10 | | 10,00 |
| Superficie esterna giardino SPT 289,00 privato e/o piantumata | | 0,02 | | 5,78 |
| Superficie magazzini SMA 18,00 | | 0,20 | | 3,60 |
| Totale Superficie (m²) 701,00 | |  | | 237,73 |
| Totale Volume Commerciale (m³)  Consistenza per il Piano Terra | |  | | - |
| Commento Sup. Misurata (m²) Acronimo Indice | |  | | Sup.Comm. (m²) |
| Unità abitativa 94,00 S1 1,00 | |  | | 94,00 |
| Centrale termica 5,00 SLT 0,15 | |  | | 0,75 |
| Area esterna 100,00 Se 0,10 | |  | | 10,00 |
| Giardino 289,00 SPT 0,02 | |  | | 5,78 |
| Deposito 18,00 SMA 0,20 | |  | | 3,60 |
| Totale per piano 506,00  Consistenza per il Piano Primo | |  | | 114,13 |
| Commento Sup. Misurata (m²) Acronimo Indice | |  | | Sup.Comm. (m²) |
| Unità abitativa 76,00 S1 1,00 | | | 76,00 | |
| Poggiolo 1,00 SBV 0,30 | | | 0,30 | |
| Terrazzo 20,00 SUZ 0,35 | | | 7,00 | |
| Bussola 2,00 SUV 0,75 | | | 1,50 | |
| Posto auto 12,00 SPA 1,45 | | | 17,40 | |
| Totale per piano 111,00  Consistenza per il Piano Secondo | | | 102,20 | |
| Commento Sup. Misurata (m²) Acronimo Indice | | | Sup.Comm. (m²) | |
| Poggiolo 8,00 SBV 0,30 | | | 2,40 | |
| Sottotetto 76,00 SUM 0,25 | | | 19,00 | |
| Totale per piano 84,00    CARATTERISTICHE    Locazionali - Ubicazione | | | 21,40 | |
| Caratteristica Acronimo Quantità Unità di Misura | | | Indice mercantile | |
|  | | | Prezzo marginale (€) | |
| Stato di manutenzione prevalente SMP 2 1=scarso 2=mediocre | | | da 2 a 3 = 215,00 | |
| 3=sufficiente 4=discreto | | | da 2 a 4 = 425,00 | |
| 5=buono  Impianti del fabbricato o edificio | | | da 3 a 4 = 205,00 | |
| Caratteristica | Acronimo Quantità Unità di Misura | | Indice mercantile | |
|  |  | | Prezzo marginale (€) | |
| Ascensore  Unità | ASC 0 0=assente 1=presente | | 25.000,00 | |
| Caratteristica | Acronimo Quantità Unità di Misura | | Indice mercantile | |
|  |  | | Prezzo marginale (€) | |
| Quota millesimale | Q 1,000 millesimi | | - | |
| Numero di servizi igienici (bagni)  Superficiarie | SER 3 n. | | 7.500,00 | |
| Caratteristica | Acronimo Quantità Unità di Misura | | Indice mercantile | |
|  |  | | Prezzo marginale (€) | |
| Superficie principale | S1 170,0 m² | | 1,00 | |
| Superficie balconi con vista | SBV 9,0 m² | | 0,30 | |
| Superficie cantine | SUC 0,0 m² | | 0,20 | |
| Superficie terrazze | SUZ 20,0 m² | | 0,35 | |
| Superficie verande | SUV 2,0 m² | | 0,75 | |
| Superficie mansarda | SUM 76,0 m² | | 0,25 | |
| Superficie locali tecnici | SLT 5,0 m² | | 0,15 | |
| Superficie posto auto coperto | SPA 12,0 m² | | 1,45 | |
| Superficie esterna esclusiva | Se 100,0 m² | | 0,10 | |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata | SPT 289,0 m² | | 0,02 | |
| Superficie magazzini | SMA 18,0 m² | | 0,20 | |
| Superficie commerciale | SUP 237,7 m² | | - | |

### Compravendita - Valutazione

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Caratteristica Acronimo Quantità Unità di Misura Indice mercantile  Prezzo marginale (€) | | |
| Data DAT \_\_\_\_\_/2018    SEGMENTO DI MERCATO | | 0,005 |
| Denominazione  Classificazione Villetta  Destinazione Residenziale  Localizzazione/Ubicazione |  |
| Comune XXXXX  Località/Fraz./Zona XXXXX  Posizione Periferica  Tipologia immobiliare | Provincia TS |  |
| Tipologia Fabbricato o edificio urbano | Categoria Usato in normale stato di |  |
| Proprietà  In condominio con altre unità. | manutenzione |  |
| Unità Immobiliare  Tipologia edile  Edificio Villa o villetta | Dimensione unità Grande |  |
| Indice Superficiario Rapporto | Indice tipologico (%) |  |
| Sup. commerciale (SUP) SUP/SUP | 237,73/237,73 | 100,00 |
| Superficie principale S1/SUP | 170,00/237,73 | 71,51 |
| Superficie balconi con vista SBV/SUP | 9,00/237,73 | 3,79 |
| Superficie cantine SUC/SUP | 0,00/237,73 | 0,00 |
| Superficie terrazze SUZ/SUP | 20,00/237,73 | 8,41 |
| Superficie verande SUV/SUP | 2,00/237,73 | 0,84 |
| Superficie mansarda SUM/SUP | 76,00/237,73 | 31,97 |
| Superficie locali tecnici SLT/SUP | 5,00/237,73 | 2,10 |
| Superficie posto auto coperto SPA/SUP | 12,00/237,73 | 5,05 |
| Superficie esterna esclusiva Se/SUP | 100,00/237,73 | 42,06 |
| Superficie esterna giardino SPT/SUP privato e/o piantumata | 289,00/237,73 | 121,57 |
| Superficie magazzini SMA/SUP  Mercato | 18,00/237,73 | 7,57 |
| Lato domanda Singolo privato | Motivazione Abitazione principale |  |
| Lato offerta Singolo privato Intermediari Privati  Prezzo  Regime di mercato Concorrenza monopolistica | **Motivazione Abitazione principale (*N.D.R. tenere a mente questo punto*)** |  |
| Livello di prezzo non determinato | Livello di reddito non determinato |  |
| Fase di mercato Fase stagnante  Rapporti di posizione |  |  |
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | | 1,00 |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | | 1,00 |

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_8, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) -

Superficie commerciale (SUP) 105,85 m²

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | 0,05 |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | 87,00 m² |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto |
|  | registrato) |
| Provenienza | Altro... |
| Data | XXXXXX |
| Prezzo | 162.000,00 € |

### **Villetta - XXXXXXXXXXXXXXXXX - Comparabile B**

**Tipo di dato Compravendita (prezzo di compravendita)**

**Descrizione -**

|  |  |
| --- | --- |
| **Destinazione** | **Residenziale** |
| **Superficie commerciale (SUP)** | **216,51 m²** |
| **Superficie condominiale (S)** | **-** |
| **Quota condominiale (Q)** | **1,00** |
| **Sup. esterna esclusiva (Se)** | **100,00 m²** |
| **Area di sedime (Sd)** | **-** |
| **Fonte dato** | **Atto pubblico (rogito o contratto registrato)** |
| **Provenienza** | **Altro...** |
| **Data** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018** |
| **Prezzo** | **290.000,00 €** |

Appartamento - 5 vani (pentavano) - XXXXXXXXX - Comparabile C

|  |  |
| --- | --- |
| Tipo di dato | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| Descrizione | - |
| Destinazione | Residenziale |
| Superficie commerciale (SUP) | 180,02 m² |
| Superficie condominiale (S) | - |
| Quota condominiale (Q) | 0,16 |
| Sup. esterna esclusiva (Se) | 100,00 m² |
| Area di sedime (Sd) | - |
| Fonte dato | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) |
| Provenienza | Altro... |
| Data | \_\_\_\_\_/2018 |
| Prezzo | 290.000,00 € |
|  | MARKET COMPARISON APPROACH |
|  |  |

Stima a Market Comparison Approach

### Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

* Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

* Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
* Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie balconi con vista (SBV): La superficie balconi con vista è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie terrazze con vista (SZV): La superficie terrazze con vista è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
* Superficie verande (SUV): La superficie verande è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie mansarda (SUM): La superficie mansarda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m²;
* Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

* Quota millesimale (Q): La caratteristica quota millesimale condominiale indica la quantità di millesimi di proprietà a favore dell'unità immobiliare. Unità di misura: millesimi;
* Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;
* Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.

Unità di misura: m²;

* Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato. Unità di misura: m²;
* Stato di manutenzione prevalente (SMP): La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture esterne degli immobili della zona relativa all'immobile classificato.

|  |  |
| --- | --- |
| Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono; |  |
| Classe Nomenclatore | Punto |
| buono | 5 |
| discreto | 4 |
| sufficiente | 3 |
| mediocre | 2 |
| scarso  • Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso. Unità di misura: 0=assente 1=presente; | 1 |
| Classe Nomenclatore | Punto |
| Presente Impianto ascensore presente. | 1 |
| Assente Impianto ascensore assente. | 0 |

* Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villetta, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni. - Tabella dei dati

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Prezzo e Caratteristica | Comparabile A | | **Comparabile B** | Comparabile C | Subject |
| Prezzo totale (PRZ) € | 162.000,00 | | **290.000,00** | 290.000,00 | - |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | \_\_\_\_/2018 | | \_\_\_\_/2018 | \_\_\_\_\_/2018 | 28/11/2018 |
| Superficie principale (S1) m² |  | 95,0 | 179,0 | 128,0 | 170,0 |
| Superficie balconi (SUB) m² |  | 22,0 |  |  |  |
| Superficie balconi con vista (SBV) m² |  | 0,0 | 22,0 | 0,0 | 9,0 |
| Superficie cantine (SUC) m² |  | 5,0 | 45,0 | 0,0 | 0,0 |
| Superficie terrazze (SUZ) m² |  | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 20,0 |
| Superficie terrazze con vista (SZV) m² |  |  |  | 46,0 |  |
| Superficie verande (SUV) m² |  | 0,0 | 10,0 | 0,0 | 2,0 |
| Superficie mansarda (SUM) m² |  | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 76,0 |
| Superficie locali tecnici (SLT) m² |  | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,0 |
| Superficie posto auto coperto (SPA) m² |  | 0,0 | 0,0 | 12,0 | 12,0 |
| Quota millesimale (Q) millesimi |  | 0,045 | 1,000 | 0,160 | 1,000 |
| Superficie esterna esclusiva (Se) m² |  | 87,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m² |  | 0,0 | 108,0 | 96,0 | 289,0 |
| Superficie magazzini (SMA) m² |  | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 18,0 |
| Stato di manutenzione prevalente  (SMP) 1=scarso 2=mediocre  3=sufficiente 4=discreto 5=buono |  | 3 | 3 | 4 | 2 |
| Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente |  | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n. |  | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Tabella indici/rapporti mercantili | |
| Caratteristica | |  |  | Indici/Rapporti mercantili | |
| Ascensore | |  |  | Da 0 a 1 25.000,000 | |
| Data | |  |  | 0,005 | |
| Numero di servizi igienici (bagni) | |  |  | 7.500,000 | |
| Superficie balconi | |  |  | 0,250 | |
| Superficie balconi con vista | |  |  | 0,300 | |
| Superficie cantine | |  |  | 0,200 | |
| Superficie esterna esclusiva | |  |  | 0,100 | |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata | |  |  | 0,020 | |
| Superficie locali tecnici | |  |  | 0,150 | |
| Superficie magazzini | |  |  | 0,200 | |
| Superficie mansarda | |  |  | 0,250 | |
| Superficie posto auto coperto | |  |  | 1,450 | |

Superficie principale 1,000 Superficie terrazze 0,350

Superficie terrazze con vista 0,400

Superficie verande 0,750

### Rapporti di posizione

Rapporto Comparabile A Comparabile B Comparabile C Subject

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rapporto di posizione della  Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della  Superficie esterna esclusiva (Se)  [Sigma e] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Rapporto di posizione della  Superficie esterna condominiale (S)  [Sigma c] | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p1 = PRZ\*Sigma/SUP pA(S1) = 162.000,00\*1,00/105,85 = 1.530,47 €/m² pB(S1) = 290.000,00\*1,00/216,51 = 1.339,43 €/m² pC(S1) = 290.000,00\*1,00/180,02 = 1.610,93 €/m² Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.610,93 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.339,43 €/m²

### Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i(DAT)] = 0,005 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora: p(DAT) = 162.000,00\*(-0,005)/12 = -67,50 €/mese

1. p(DAT) = 290.000,00\*(-0,005)/12 = -120,83 €/mese
2. p(DAT) = 290.000,00\*(-0,005)/12 = -120,83 €/mese

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(S1) = 1.339,43\*1,00 = 1.339,43 €/m²

1. p(S1) = 1.339,43\*1,00 = 1.339,43 €/m²
2. p(S1) = 1.339,43\*1,00 = 1.339,43 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

[i(SUB)] = 0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUB) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²

A p(SUB) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²

B

p(SUB) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi con vista (SBV)

Il prezzo marginale della superficie balconi con vista p(SBV) è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SBV)].

[i(SBV)] = 0,30 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SBV) = 1.339,43\*0,30 = 401,83 €/m²

1. p(SBV) = 1.339,43\*0,30 = 401,83 €/m²
2. p(SBV) = 1.339,43\*0,30 = 401,83 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

[i(SUC)] = 0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUC) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²

1. p(SUC) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²
2. p(SUC) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

[i(SUZ)] = 0,35 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUZ) = 1.339,43\*0,35 = 468,80 €/m

1. p(SUZ) = 1.339,43\*0,35 = 468,80 €/m
2. p(SUZ) = 1.339,43\*0,35 = 468,80 €/m

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze con vista (SZV)

Il prezzo marginale della superficie terrazze con vista p(SZV) è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SZV)].

[i(SZV)] = 0,40 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SZV) = 1.339,43\*0,40 = 535,77 €/m²

1. p(SZV) = 1.339,43\*0,40 = 535,77 €/m²
2. p(SZV) = 1.339,43\*0,40 = 535,77 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

Il prezzo marginale della superficie verande p(SUV) è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria [i(SUV)].

[i(SUV)] = 0,75 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUV) = 1.339,43\*0,75 = 1.004,57 €/m²

1. p(SUV) = 1.339,43\*0,75 = 1.004,57 €/m²
2. p(SUV) = 1.339,43\*0,75 = 1.004,57 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie mansarda (SUM)

[i(SUM)] = 0,25 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUM) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²

1. p(SUM) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²
2. p(SUM) = 1.339,43\*0,25 = 334,86 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici i(SLT).

[i(SLT)] = 0,15 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SLT) = 1.339,43\*0,15 = 200,91 €/m²

A p(SLT) = 1.339,43\*0,15 = 200,91 €/m²

B

p(SLT) = 1.339,43\*0,15 = 200,91 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

[i(SPA)] = 1,45 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SPA) = 1.339,43\*1,45 = 1.942,17 €/m²

1. p(SPA) = 1.339,43\*1,45 = 1.942,17 €/m²
2. p(SPA) = 1.339,43\*1,45 = 1.942,17 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Quota millesimale (Q) Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(Q) = 0,05

1. p(Q) = 1,00
2. p(Q) = 0,16

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

[i(Se)] = 0,10 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(Se) = 1.339,43\*0,10 = 133,94 €/m²

1. p(Se) = 1.339,43\*0,10 = 133,94 €/m²
2. p(Se) = 1.339,43\*0,10 = 133,94 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) [i(SPT)] = 0,02 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SPT) = 1.339,43\*0,02 = 26,79 €/m²

1. p(SPT) = 1.339,43\*0,02 = 26,79 €/m²
2. p(SPT) = 1.339,43\*0,02 = 26,79 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

[i(SMA)] = 0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SMA) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²

1. p(SMA) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²
2. p(SMA) = 1.339,43\*0,20 = 267,89 €/m²

C

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione prevalente (SMP)

Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(SMP)] Modalità di stima

2 (mediocre) 3 (sufficiente) 215,00 2 (mediocre) 4 (discreto) 425,00 3 (sufficiente) 4 (discreto) 205,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SMP) = 215,00\*237,7 = 51.111,95

1. p(SMP) = 215,00\*237,7 = 51.111,95
2. p(SMP) = 425,00\*237,7 = 101.035,30

C

Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)

[i(ASC)] = 25.000,00 €

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(ASC) = 25.000,00\*0,045 = 1.125,00 €

1. p(ASC) = 25.000,00\*1,000 = 25.000,00 €
2. p(ASC) = 25.000,00\*0,160 = 4.000,00 €

C

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(SER)], della vita utile [Vit] del servizio e della sua vetustà [Vet].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

[i(SER)] = 7.500,00 €/servizio

Vetustà [Vet] = 15 anni

Vita media utile [Vit] = 25 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora: p(SER) = 7.500,00\*(1-15/25) = 3.000,00 €/servizio

1. p(SER) = 7.500,00\*(1-15/25) = 3.000,00 €/servizio
2. p(SER) = 7.500,00\*(1-15/25) = 3.000,00 €/servizio

C

### Tabella dei prezzi marginali

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C |
| Data (DAT) €/mese | -67,50 | -120,83 | -120,83 |
| Superficie principale (S1) €/m² | 1.339,43 | 1.339,43 | 1.339,43 |
| Superficie balconi (SUB) €/m² | 334,86 | 334,86 | 334,86 |
| Superficie balconi con vista (SBV) €/m² | 401,83 | 401,83 | 401,83 |
| Superficie cantine (SUC) €/m² | 267,89 | 267,89 | 267,89 |
| Superficie terrazze (SUZ) €/m | 468,80 | 468,80 | 468,80 |
| Superficie terrazze con vista (SZV) €/m² | 535,77 | 535,77 | 535,77 |
| Superficie verande (SUV) €/m² | 1.004,57 | 1.004,57 | 1.004,57 |
| Superficie mansarda (SUM) €/m² | 334,86 | 334,86 | 334,86 |
| Superficie locali tecnici (SLT) €/m² | 200,91 | 200,91 | 200,91 |
| Superficie posto auto coperto (SPA) €/m² | 1.942,17 | 1.942,17 | 1.942,17 |
| Superficie esterna esclusiva (Se) €/m² | 133,94 | 133,94 | 133,94 |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m² | 26,79 | 26,79 | 26,79 |
| Superficie magazzini (SMA) €/m² | 267,89 | 267,89 | 267,89 |
| Ascensore (ASC) € | 1.125,00 | 25.000,00 | 4.000,00 |
| Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio | 3.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 |

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Prezzo e  Caratteristica | Comparabile A **Comparabile B** Comparabile C | | | | | | |
|  | Differenza Aggiustam.(€) Differenza Aggiustam.(€) Differenza Aggiustam.(€) | | | | | | |
| Prezzo totale (PRZ) |  | | 162.000,00 | | **290.000,00** | | 290.000,00 |
| Data (DAT) | (0-7) | | 472,50 (0-5) | | 604,17 (0-6) | | 725,00 |
| Superficie principale | (170,0-95,0) | | 100.457,30 (170,0-179,0) | | -12.054,87 (170,0-128,0 | | 56.256,06 |
| (S1) |  | |  | | ) | |  |
| Superficie balconi (SUB) | (0,0-22,0) | | -7.366,87 (0,0-0,0) | | 0,00 (0,0-0,0) | | 0,00 |
| Superficie balconi con vista (SBV) | (9,0-0,0) | | 3.616,46 (9,0-22,0) | | -5.223,78 (9,0-0,0) | | 3.616,46 |
| Superficie cantine (SUC) | (0,0-5,0) | | -1.339,43 (0,0-45,0) | | -12.054,87 (0,0-0,0) | | 0,00 |
| Superficie terrazze (SUZ) | (20,0-0,0) | | 9.376,01 (20,0-0,0) | | 9.376,01 (20,0-0,0) | | 9.376,01 |
| Superficie terrazze con vista (SZV) | (0,0-0,0) | | 0,00 (0,0-0,0) | | 0,00 (0,0-46,0) | | -24.645,51 |
| Superficie verande | (2,0-0,0) | | 2.009,15 (2,0-10,0) | | -8.036,58 (2,0-0,0) | | 2.009,15 |
| (SUV) |  |  | |  | |  | |
| Superficie mansarda (SUM) | (76,0-0,0) | 25.449,17 (76,0-0,0) | | 25.449,17 (76,0-0,0) | | 25.449,17 | |
| Superficie locali tecnici (SLT) | (5,0-0,0) | 1.004,57 (5,0-0,0) | | 1.004,57 (5,0-0,0) | | 1.004,57 | |
| Superficie posto auto coperto (SPA) | (12,0-0,0) | 23.306,08 (12,0-0,0) | | 23.306,08 (12,0-12,0) | | 0,00 | |
| Superficie esterna | (100,0-87,0) | 1.741,26 (100,0-100,0) | | 0,00 (100,0-100,0 | | 0,00 | |
| esclusiva (Se) |  |  | | ) | |  | |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) | (289,0-0,0) | 7.741,91 (289,0-108,0) | | 4.848,74 (289,0-96,0) | | 5.170,20 | |
| Superficie magazzini (SMA) | (18,0-0,0) | 4.821,95 (18,0-0,0) | | 4.821,95 (18,0-0,0) | | 4.821,95 | |
| **Stato di manutenzione prevalente (SMP)** | **(2-3)** | **-51.111,95 (2-3)** | | **-51.111,95 (2-4)** | | **-101.035,30** | |
| Ascensore (ASC) | (0-1) | -1.125,00 (0-0) | | 0,00 (0-1) | | -4.000,00 | |
| Numero di servizi igienici (bagni) (SER) | (3-2) | 3.000,00 (3-2) | | 3.000,00 (3-2) | | 3.000,00 | |
| Prezzo corretto |  | 284.053,06 | | 273.928,64 | | 271.747,80 | |

*N.D.R.*

*1) il comparabile “B” in realtà era stato totalmente ristrutturato poco prima della vendita*

*2) il bene oggetto di stima per essere “appetibile” come abitazione principale (vedasi evidenza più sopra) necessita di commassamento in quanto, fatto non evidenziato in perizia, è strutturato su due enti catastalmente distinti (costo ipotizzato non meno di € 20.000, in quanto bisogna realizzare un collegamento fisico interno tra i due piani);*

*3) il bene periziato al piano inferiore presenta gravi deficit impiantistici e non beneficia nel suo complesso della coibentazione presente sul “comparabile B”,*

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)\*100]/Pmin = [(284.053,10-271.747,94)\*100]/271.747,94 = 4,53% < 10%.

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (284.053,10+273.928,64+271.747,94)/3=276.576,56 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### Villetta *(N.D.R. in realtà è un condominio di due enti …)*

Valore di mercato [Stima a Market Comparison Approach]

Variabile Procedimento Valore (€)

Stima a Market Comparison Market Comparison Approach 276.576,56

Approach

**In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:**

#### **276.576,56 € Diconsi Euro duecentosettantaseimilacinquecentosettantaseivirgolacinquantasei**

**Arrotondati ad € 280.000,00**

*(N.D.R. prezzo effettivo € 225.000 in linea con altre valutazioni “meno strutturate”. ma con ipotesi corrette)*