

RELAZIONE DI STIMA DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE

Market Comparison Approach – MCA



Corso di Laurea in Ingegneria Civile e Ambientale

Corso di Economia ed Estimo civile

Anno Accademico 2019-2020

Professor Paolo Rosato

Studente: Francesco Drigo

1. Premessa

Il sottoscritto Francesco Drigo è incaricato di ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata nel comune di Gruaro (VE), nella frazione di Boldara, in via Slargo Borghetto n°5.

Il metodo utilizzato è il Market Comparison Approach.

2. Descrizione estimativa del bene oggetto di stima

Caratteristiche intrinseche

L'abitazione è stata costruita nel corso degli ultimi anni del diciannovesimo secolo in muratura e comprendeva inizialmente un unico piano fuori terra, corrispondente all'odierna cucina, dispensa e soggiorno (si rimanda alla visione degli allegati).

L'attuale studio presentava un muro divisorio, poiché svolgeva la funzione di rivendita di prodotti gastronomici di produzione propria, ed era perciò separato dal resto dell'abitazione, essendo accessibile solo da una porta, oggi trasformata in finestra.

Nel corso degli anni, con successivi interventi, è stata ampliata aggiungendo il primo piano.

Nel 1994 ha avuto luogo la ristrutturazione del piano terra, con l'abbattimento di alcuni muri di separazione e la creazione dell'accesso allo studio dall'interno.

Nel 2006 è stato poi ristrutturato il sottotetto, con la creazione di una soffitta non abitabile, a causa dell'altezza minima di 1,5m, ma molto spaziosa e dall'altezza media di 2,02m.

L'abitazione è composta di 5 locali, una cucina abitabile, due bagni, un terrazzo e un ampio magazzino ricavato dall'ex fienile.

Vi è poi un giardino che separa l'abitazione dalla strada e due posti macchina scoperti situati di fronte all'uscita.

I pavimenti esterni sono realizzati in piastrelle in cotto.

Le imposte sono state costruite in legno e non presentano segni di deterioramento, anche grazie al recente restauro.

Caratteristiche estrinseche

L'immobile si trova nel centro della frazione di Boldara di Gruaro, facilmente raggiungibile attraverso via Boldara o via Trieste, che la collegano rispettivamente al vicino Comune di Gruaro e a via Udine, grazie alla quale si può raggiungere Portogruaro, distante solo 6km o, in direzione opposta, addentrarsi nel Friuli Venezia-Giulia.

L'abitazione è separata dalla strada dal giardino antistante, non risentendo della vicinanza della via di passaggio, comunque poco trafficata.

A un chilometro circa di distanza vi è la stazione di Teglio Veneto, inoltre, è presente una fermata dell'autobus di fronte all'abitazione, vicino al parco giochi.

Dati catastali

Foglio 10, mappale 72 subalterno 2 e 3.

Descrizione della situazione del mercato nella zona considerata

Per la scelta degli immobili da confrontare con l'oggetto si è scelto di ricercare nell'area di Gruaro e della vicina Teglio Veneto, accomunate da un ambiente simile, classificato come "Rurale e frazioni" nel sito dell'Agenzia delle Entrate, e da un simile collegamento ai principali centri di interesse nella zona.

3. Relazione di stima

Scelta del procedimento di stima

Si è deciso di utilizzare il Market Comparison Approach, MCA, cercando di utilizzare abitazioni che presentino caratteristiche quanto più possibile analoghe a quelle dell'immobile preso in considerazione.

Questo metodo infatti permette di fare affidamento sui prezzi di vendita di abitazioni vicine per ricavare in maniera attiva il possibile valore di stima ricercato.

Misurazione dei dati di stima

Utilizzando la planimetria in allegato si riporta il calcolo della superficie commerciale.

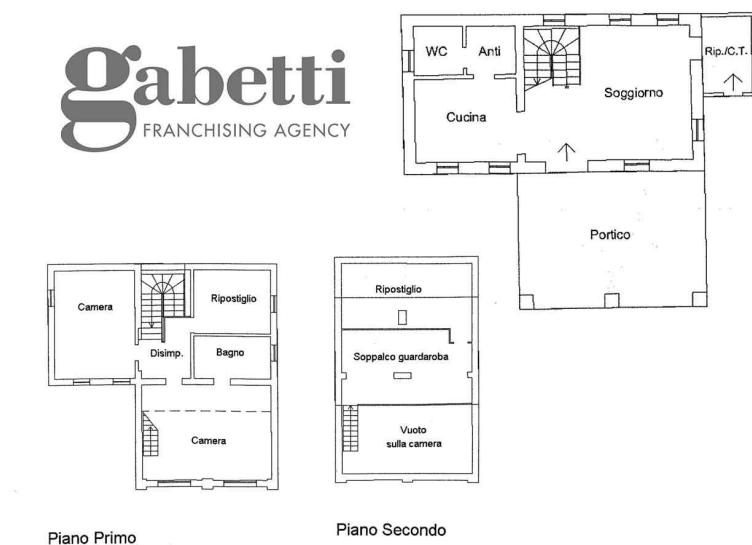
Tipologia locali	Superficie reale (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile	85,86	100%	86
Muri perimetrali	37,61	100%	37,61
Sottotetti non abitabili	58,96	35%	21
Terrazzi e Logge	17,77	35%	6
Locali accessori	45,98	35%	16
Locali tecnici	4	15%	1
Posti auto scoperti	30	20%	6
Ex fienile	151,67	20%	30
Totale			203

Ricerca e analisi dei dati di mercato

Comparabile 1

Grande villa dallo stile rustico e dalla personale e calda facciata a mattone rosso. Situata in un riservato e silenzioso vialetto privato del centro di Cintelino a soli due passi dalla chiesa paesana, è stata completamente ristrutturata con abitabilità del 2016. La scelta dei materiali, essenziali e naturali, rende armoniosa ed elegante la vista di tutti gli elementi architettonici dell'abitazione. Lo spazioso portico accoglie e avvolge l'ingresso dell'abitazione che, grazie ad un caratteristico ampio portone d'ingresso, permette l'accesso ad un grande soggiorno dotato di un particolare focolare e da una ingegnosa scala in legno e mattone. Tipico dell'unità sono le travature a vista che grazie ad unione di legno ed acciaio rendono peculiare l'atmosfera della casa in ogni locale. Al piano terra si sviluppa una grande cucina abitabile con annesso bagno e angolo lavanderia. La storicità dell'abitazione è stata mantenuta in maniera studiata soprattutto al primo piano dove il legno, vero padrone di casa, riveste tutti i solai delle 3 grandi camere dotate di due bagni. La progettazione della ristrutturazione degli ampi volumi del vecchio fienile emerge, sapientemente sviluppata, nella enorme camera padronale dalla doppia vetrata a sud, dai caratteristici radiatori a parete e dal bagno interno con doccia walk-in in pietra e ceramica. Da una scala alla marinara completamente in legno si accede alla spaziosa area mansardata del sottotetto che può ospitare un guardaroba, una sala relax ed avere ancora ampio spazio come ripostiglio. Altre due grandi stanze completano la dotazione del primo piano. A proteggere l'intimità domestica il giardino che, circondando completamente l'unità, rende l'abitazione ben inserita nella storica borgata del centro abitato.

Fonte: Gabetti Portogruaro

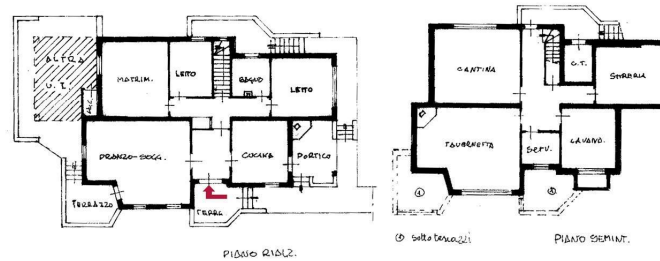


Comparabile 2

Villa singola gradevolmente posizionata in zona rurale ma perfettamente collegata da strada ad alta percorrenza e vicina ai centri abitati di Cintelino e Teglio Veneto. Sviluppata su due piani al piano nobile si accede tramite l'ingresso ad un grande soggiorno esposto a sud ovest e a una comoda cucina abitabile. Nella zona notte un disimpegno accede alle tre camere da letto, al bagno ed alla scala interna che porta al grande piano semi interrato. Al piano servizi, comunicante direttamente con l'esterno, trovano luogo una grande cantina, due stanze ripostiglio, un deposito sottoscala ed una lavanderia con doccia. Esternamente la villa possiede un grande porticato sfruttabile come posto auto coperto e frontalmente la villa viene caratterizzata da una terrazza con grande camino

esterno. La villa, circondata da un gradevole giardino, gode di pozzo artesiano a temperatura superiore ai 25 gradi idonei all'approvvigionamento idrico all'unità.

Fonte: Gabetti Portogruaro

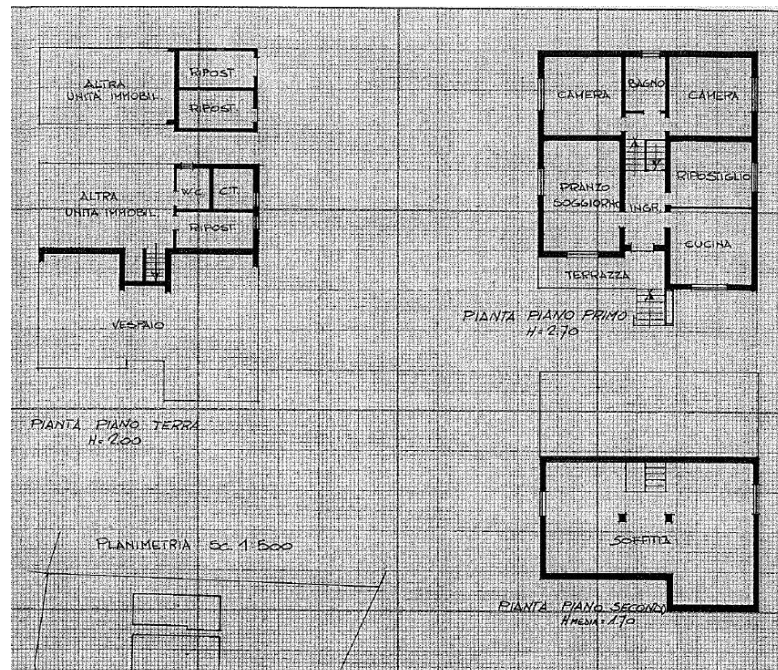


Comparabile 3

Vendesi a Gruaro, in posizione centrale, non distante dai principali servizi (Posta, Supermercato, Farmacia), casetta singola.

L'abitazione è così composta: al piano terra garage, ampio ripostiglio, wc e centrale termica; al piano rialzato ampio ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio/studio; zona notte separata da un paio di gradini composta da due ampie camere e bagno. Al secondo piano soffitta spaziosa.

Fonte: Agenzia PORTO



4. Valutazione del bene secondo il Market Comparison Approach

Tabella dati

Viene riportata una tabella contenente indirizzo, prezzo di vendita, superficie commerciale, numero di servizi, stato di manutenzione, caratteristica del riscaldamento, classe energetica e numero di piani.

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Indirizzo	Via Garibaldi 48/3, Teglio Vene	Via Viola 39, Teglio Veneto	Gruaro Centro	Via Slargo Borghetto 5, Gruaro
Prezzo (€)	210000,00	190000,00	195000	
Superficie (mq)	190	217	221	203
Numero servizi	2	1	2	2
Stato manutenzione	Ottimo/Ristrutturato	Buono/Abitabile	Buono/Abitabile	Ottimo/Ristrutturato
Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
Classe energetica	D	G	G	C
Piani	2	2	2+garage	2

Si nota fin da subito l'omogeneità dei dati. Inoltre, nonostante il cambio di comune nel caso dei quattro comparabili presi in considerazione, confrontando i dati di vendita e le caratteristiche del luogo, nonché la vicinanza a servizi pubblici, non ci si aspettano drastici cambiamenti di prezzo.

Analisi dei prezzi marginali

Si è scelto di tenere in considerazione per la valutazione del prezzo dell'immobile i seguenti attributi.

- Superficie, per cui si è scelto di utilizzare 1100€/mq, noto che il sito della Agenzia delle Entrate riporta un valore compreso tra 1000€/mq e 1300€/mq per immobili venduti nel secondo semestre del 2019 in zona Gruaro.
- Stato di manutenzione dell'immobile. In questo caso si è scelto il prezzo marginale per passare da uno stato di manutenzione da "buono" a "ottimo". Si è deciso di ipotizzare il costo di rifacimento del piano di calpestio e di verniciatura delle pareti dell'immobile. Dopo aver preso visione dei costi proposti dalle ditte di costruzione nella zona, tenendo conto di un costo di 10€/mq per la demolizione della pavimentazione esistente, 20€/mq per il rifacimento del massetto, 40€/mq per la posa in opera delle nuove piastrelle in gres simili a quelle dell'oggetto; inoltre, si è scelto il costo di 30€/mq per la verniciatura delle pareti.

Tenendo conto della possibile necessità di intervento su impianto elettrico e idraulico, nonché di manutenzione ordinaria sia interna che esterna, si è concluso di utilizzare un prezzo marginale di 200€/mq.

- Numero di bagni, considerando come valore il costo di costruzione medio di un bagno, ottenuto ipotizzando un costo di 2000€/mq e di 6mq di estensione, per un totale di 12000€.
- Il riscaldamento, autonomo in tutti e cinque i casi, non influisce sul valore dell'immobile considerato.
- Classe di efficienza energetica. Si è scelto come prezzi marginali quelli riportati nella tabella sottostante, che sono stati ottenuti con una media dei costi di intervento di efficientamento riportati nel sito renovate-italy.org, in cui è riportato il costo degli interventi di una stessa ditta in più edifici. Si ricorda comunque che sono dati estremamente variabili, a causa della geometria dei vari edifici, poiché gli interventi sono da condurre a carico di finestre e ponti termici presenti.

Caratteristica		Valore marginale	Unità di misura
Superficie		1100	€/mq
Bagno		12000	€/cad
Manutenzione	da buono a ottimo	200	€/mq
Classe energetica	da F a C	125	€/mq
	da G a C	150	€/mq
	da E a C	100	€/mq
	da D a C	75	€/mq

Tabella di valutazione

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Compravendita	210000	190000	195000
Superficie	14688	-15012	-19412
Manutenzione		40671	40671
Bagno		12000	
Classe en.	15251,4375	30502,875	30502,875
Totale	239939	258161	246761
		Media	248287

Validazione dei prezzi

È indicativo il calcolo della divergenza percentuale assoluta, che si ricava con la seguente formula:

$$D = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} * 100$$
$$D = \frac{258161 - 239939}{239939} * 100 = 7,6\%$$

Una divergenza accettabile ai fini della presente valutazione.

Valore di stima

Si può quindi pensare di stimare il valore dell'immobile preso in esame con la media aritmetica tra i tre prezzi corretti ottenuti in precedenza. Cioè:

$$\text{Valore di stima} = 248287\text{€} \cong 248300\text{€}$$

5. Conclusioni

Si conclude che il prezzo più probabile, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, è di 248300€.

Come è evidente dal procedimento estimativo, questo valore potrebbe essere affetto da errori, che possono essere causati da molteplici fattori, essendo i parametri estremamente variabili caso per caso.

Nonostante ciò, si è cercato di utilizzare un campione di immobili comparabili il più omogeneo e simile all'immobile considerato possibile, anche nei limiti della relativa scarsità di attività di compravendita nella zona oggetto di ispezione, confermata anche dal sito dell'Agenzia delle Entrate stessa.

6. Allegati

Figura 1 Visura Catastale



**Direzione Provinciale
di Venezia**
 Ufficio Provinciale - Territorio
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 01/10/2019
 Ora: 12.39.04
 pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati		Comune di GRUARO (Codice: D1AY)		Ditta n.: 1 di 1	
Protocollo n.: VE0091989		Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -		Unità in variazione n.: 1	
Codice di Riscatto: 000A0X284				Unità in costituzione n.: -	
Operatore: VDLMRN				Unità in soppressione n.: -	
Tipo Mappale n.: -					
Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI					

UNITA' IMMOBILIARI													
Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		10	72	2	SLARGO BORGHETTO n. 5, p. T-1, 2	U	A03	03	7	196	238,60	

Riservato all'Ufficio
Prospetto di liquidazione n: 25749/2019
Importo della liquidazione: Euro 50,00
Data: 01/10/2019
Protocollo accettazione n.: VE0091989/2019
L'incaricato



Figura 2 Vista abitazione



Figura 3 Vista ex fienile



Figura 4 Vista da strada

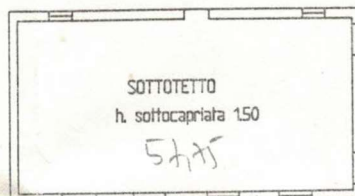


Figura 5 Mappale



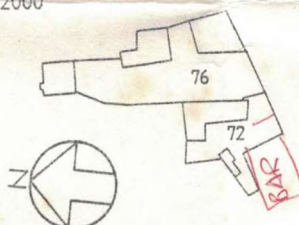
Planimetria di u.i.u. in Comune di GRUARO via BOLDARA civ.

PIANTA PIANO SECONDO

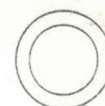


disegno scala 1:200

ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI GRUARO
FOGLIO 10 MAPP. 72



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

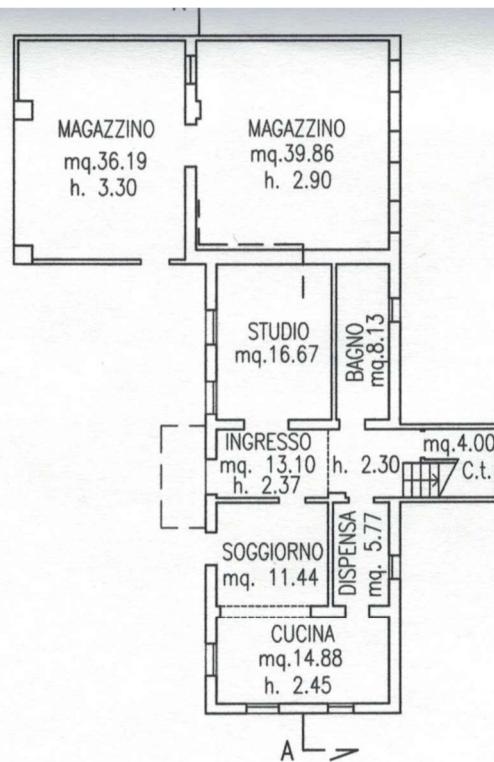
Identificativi catastali

F.
n. sub.

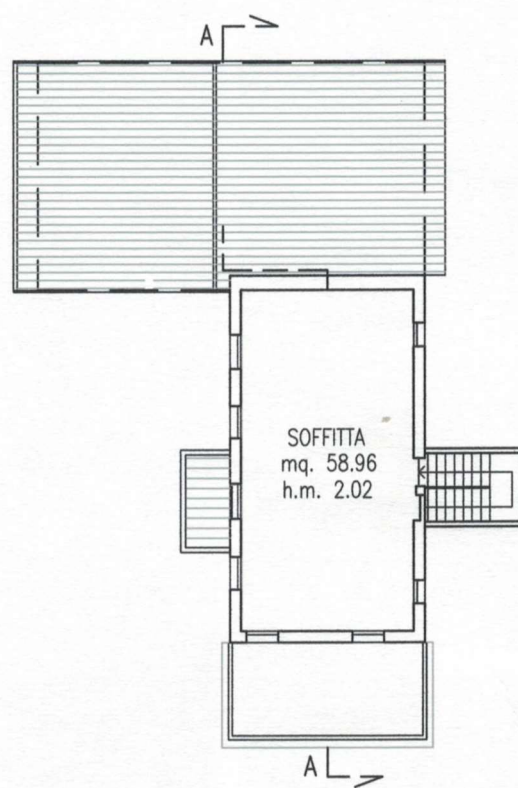
Compilata dal PERITO EDILE
(Titolo, cognome e nome)
MORO LUCIANO
Iscritto all'albo dei PERITI IND.LI
della provincia di VENEZIA n. 1002
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

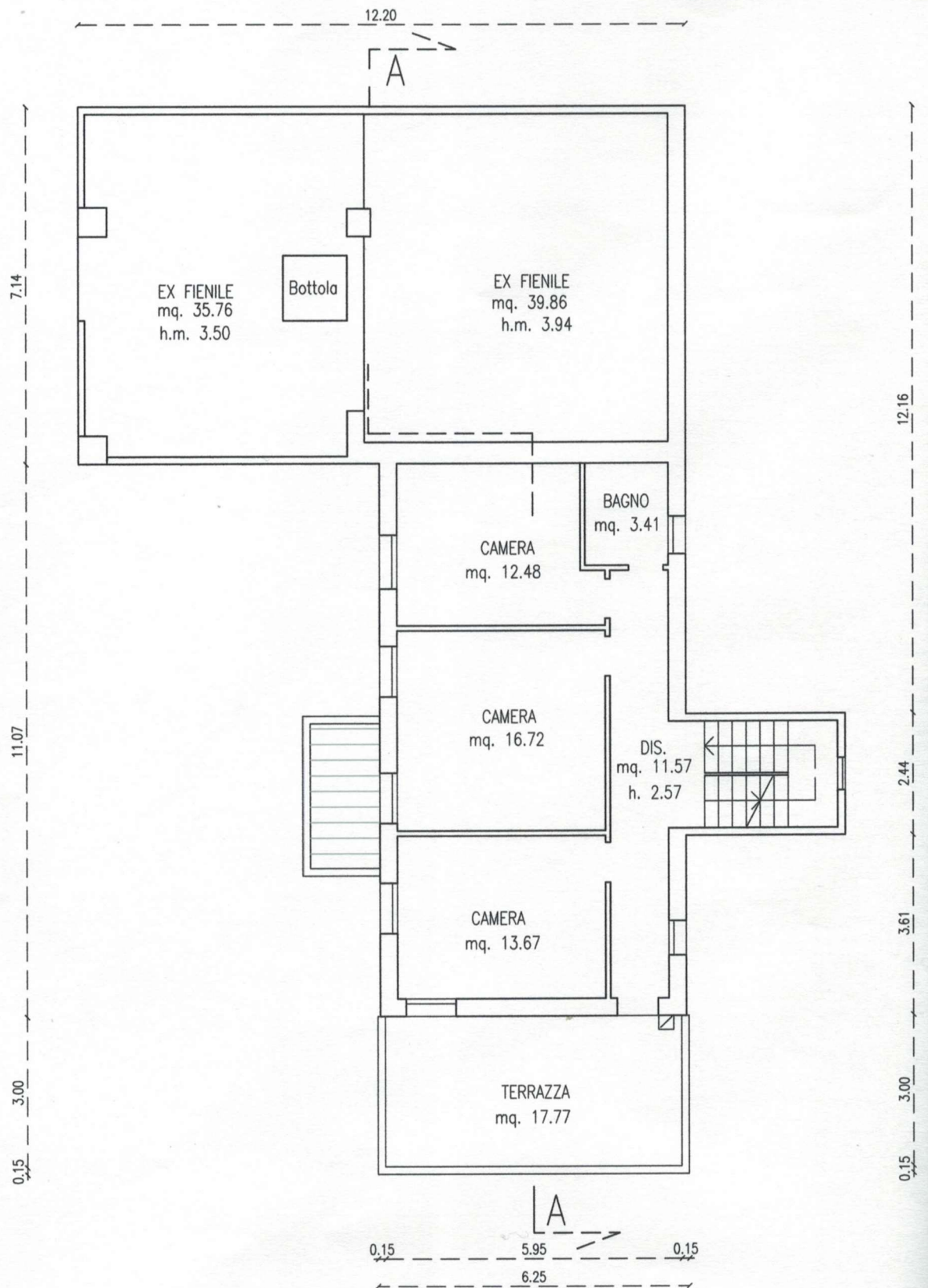
Figura 6 Planimetria al momento della costruzione



PIANTA PIANO TERRA INVARIATA



PIANTA PIANO SECONDO INVARIATA



PIANTA PIANO PRIMO ESISTENTE