

ESEMPIO 2 - STIMA MCA+SISTEMA DI STIMA

1. INTRODUZIONE

Quesito: **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**
Valutatore: Ing. Bruno Keller Ordine degli Ingegneri di Bolzano n. 2769
Via Strada del Vino 1 - 39012 Merano (BZ)
Tel. 0473 419213 - Fax 0473 419214 ing.brunokeller@ordineing.bz.it
Committente: Banca popolare del Tirolo
Richiedente finanz.: Philipp Trentini
Data sopralluogo: 15/05/09
Data valutazione: mag. 2009
Data rapporto: 18/05/09

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Indirizzo: Via Parrocchia 53 - 39100 Bolzano
Descrizione: AL PIANO PRIMO: 1 SOGGIORNO-CUCINA, 1 CORRIDOIO, 1 STANZA, 1 BAGNO, 1 BALCONE.

Dati catastali: **Appartamento**
C.C. Dodiciville - 652

foglio	p.ed.	sub	P.M.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
26	4161	8	8	A/2	1	3 vani	516,46

Partita tavolare: 5086/II
Titolarità: Philipp Trentini
Servitù: /
Vincoli: /
Corrispondenza: l'immobile corrisponde alle planimetrie catastali

3. CIRCOLAZIONE GIURIDICA

Permesso d'uso: n. 51 del 19.05.1980
Concessione edil.: /
Sanatoria: /
Anno costruzione: 1980
Anno ristrutturazione: /
Giudizio: regolare
Note: /

4. VALUTAZIONE

Metodo valutazione: **Market Comparison Approach + Sistema di stima**

Segmento di mercato:

Zona: periferica

Quartiere: Oltrisarco

Destinazione: residenziale

Tipologia immobil.: condominio

Tipo costruzione: usato

(0-2: nuovo; 3-7: seminuovo; oltre 7: usato)

Tipologia edilizia: appartamento

Tipologia costruttiva: cemento armato

Dimensione: piccola

Prezzo medio mercato: 3.000,00 €/m²

Stato locativo: libero

1. Tabella dei dati

Comparabili

		Via Parrochia 55 Bolzano	Via Parrochia 15 Bolzano	Via Chiesa 53 Bolzano			Via Parrochia 53 Bolzano
<u>Caratteristiche quantitative</u>	Unità	A	B	C	D	E	Oggetto
Prezzo	€	185.000	210.000	250.000			
Data	mesi	14	1	1			
Sup. principale	m ²	60,0	66,0	92,0			50,0
Sup. balcone	m ²	1,0	4,0	8,0			12,0
Sup. cantina	m ²	0,0	4,0	12,0			0,0
Sup. giardino	m ²	2,0	0,0	0,0			0,0
Sup. garage	m ²	0,0	0,0	0,0			0,0
Sup. posto auto	m ²	0,0	0,0	8,0			0,0
Servizi	n.	1	1	1			1
Livello piano	n.	0	1	3			1
Stato manut. imm.	n.	4	3	2			3
Stato manut. edif.	n.	4	3	2			3
Ascensore	n.	0	1	1			1
Risc. pavimento	n.	0	0	0			0
Casaclima	n.	0	0	0			0
Impianto di allarme	n.	0	0	0			0
TV satellitare	n.	0	0	0			0
Anno di costruz.	a						1980
Anno ristrutturaz.	a						
Anno lavori interni	a						2007
Appartamenti	n.						9
Vetustà	a						3

Caratteristiche quantitative

Ferrovia *	n.	0	0	1			0
Affacci	n.	1	2	2			2

* 0=assente 1=presente

Riepilogo indici mercantili

p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(GIA)/p(SUP)	0,10
p(GAR)/p(SUP)	0,70
p(PAU)/p(SUP)	0,50
p(LIV)/PRZ	0,01

<u>Superfici commerc.</u>	A	B	C	D	E	Oggetto
Sup. principale	60,0	66,0	92,0	0,0	0,0	50,0
Sup. balcone	0,3	1,2	2,4	0,0	0,0	3,6
Sup. cantina	0,0	1,2	3,6	0,0	0,0	0,0
Sup. giardino	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sup. garage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sup. posto auto	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0
	60,5	68,4	102,0	0,0	0,0	53,6

2. Prezzi marginali

Data

Saggio aumento prezzi:		-1,0%	
Immobile	$p(\text{DAT})$	$[p(\text{DAT})=-(1/12)*s*P]$	p =prezzo marginale P =prezzo totale s =saggio
A	-154,17	€/mese	
B	-175,00	€/mese	
C	-208,33	€/mese	
D	0,00	€/mese	
E	0,00	€/mese	

Superficie principale

Immobili	$p(\text{SUP})$	$[p(\text{SUP})=P/SC]$
A	3.057,85	€/m ²
B	3.070,18	€/m ²
C	2.450,98	€/m ²
D		€/m ²
E		€/m ²

Superficie balconi

$p(\text{BAL})$	$[p(\text{bal})=p(\text{SUP})*\pi(\text{BAL})]$
735,29	€/m ²

Superficie cantina

$p(\text{CAN})$	$[p(\text{can})=p(\text{SUP})*\pi(\text{CAN})]$
735,29	€/m ²

Superficie giardino

$p(\text{GIA})$	$[p(\text{gia})=p(\text{SUP})*\pi(\text{GIA})]$
245,10	€/m ²

Superficie garage

$p(\text{GAR})$	$[p(\text{gar})=p(\text{SUP})*\pi(\text{GAR})]$
1.715,69	€/m ²

Superficie posto auto

$p(\text{PAU})$	$[p(\text{pau})=p(\text{SUP})*\pi(\text{PAU})]$
1.225,49	€/m ²

Servizi

costo impianto C	15.000,00
vetustà t (anni)	3
vita utile n (anni)	20
$[p(\text{IMP})=C(1-t/n)]$	12.750,00

Livello di piano

Saggio variazione piano:		0,01	
Immobili	$p(\text{LIV})$	$[p(\text{liv})=s*P]$	
A	1.850,00	€/piano	
B	2.100,00	€/piano	
C	2.500,00	€/piano	
D	0,00	€/piano	
E	0,00	€/piano	

Stato di manutenzione immobile

n.	p(SMI)	[p(STI)=C.u.*Sup.princ.O*diff.classe]	Costo unit. [€/m ²]= 250
da 1 a 2	12.500,00	€	
da 2 a 3	12.500,00	€	1 = pessimo 3 = sufficiente 5 = ottimo
da 3 a 4	12.500,00	€	2 = scarso 4 = buono
da 4 a 5	12.500,00	€	

Stato di manutenzione edificio

n.	p(SME)	[p(SME)=C.u.*(Sup.princ.O) ^{1/2} *diff.classe]	Costo unit. [€/m ²]= 250
da 1 a 2	1.767,77	€	
da 2 a 3	1.767,77	€	1 = pessimo 3 = sufficiente 5 = ottimo
da 3 a 4	1.767,77	€	2 = scarso 4 = buono
da 4 a 5	1.767,77	€	

Ascensore

costo impianto C	50.000,00	
abitazioni (nr.)	9	
vetustà t (anni)	3	
vita utile n (anni)	40	
[p(IMP)=C(1-t/n)*(1/app.)]	5.138,89	deprezzamento lineare

Riscaldamento a pavimento

deprezzamento lineare	[p(RAP)=€ 50 * (Sup.princ.O) * deprezzam.]	
costo impianto C	2.500,00	
vetustà t (anni)	3	
vita utile n (anni)	50	
[p(RAP)=C(1-t/n)]	2.350,00	

Casaclima

n.	p(CAS)	[p(CAS)=€ 1.320 * Sup.princ.O * 5%]	0 = no casaclima 1 = casaclima C (+5%) 2 = casaclima B (+10%) 3 = casaclima A (+15%)
da 0 a 1	3.300,00	€	
da 1 a 2	3.300,00	€	
da 2 a 3	3.300,00	€	

Impianto allarme

costo impianto C	2.000,00	
vetustà t (anni)	3	
vita utile n (anni)	50	
[p(ALL)=C(1-t/n)]	1.880,00	deprezzamento lineare

TV satellitare

costo impianto C	2.000,00	
vetustà t (anni)	3	
vita utile n (anni)	50	
[p(TVS)=C(1-t/n)]	1.880,00	deprezzamento lineare

3. Tabelle di valutazione

Tabella prezzi marginali

CARATTERISTICHE	A	B	C	D	E
Data	-154,17	-175,00	-208,33		
Sup. principale	2.450,98	2.450,98	2.450,98		
Sup. balcone	735,29	735,29	735,29		
Sup. cantina	735,29	735,29	735,29		
Sup. giardino	245,10	245,10	245,10		
Garage	1.715,69	1.715,69	1.715,69		
Posto auto	1.225,49	1.225,49	1.225,49		
Servizi	12.750,00	12.750,00	12.750,00		
Livello piano	1.850,00	2.100,00	2.500,00		
Stato manut. imm.	12.500,00	12.500,00	12.500,00		
Stato manut. edif.	1.767,77	1.767,77	1.767,77		
Ascensore	5.138,89	5.138,89	5.138,89		
Risc. a pavimento	2.350,00	2.350,00	2.350,00		
Casaclima	3.300,00	3.300,00	3.300,00		
Impianto allarme	1.880,00	1.880,00	1.880,00		
TV satellitare	1.880,00	1.880,00	1.880,00		

Tabella aggiustamento caratteristiche quantitative

CARATTERISTICHE	O-A	O-B	O-C	O-D	O-E
Data	-14,00	-1,00	-1,00		
Sup. principale	-10,00	-16,00	-42,00		
Sup. balcone	11,00	8,00	4,00		
Sup. cantina	0,00	-4,00	-12,00		
Sup. giardino	-2,00	0,00	0,00		
Garage	0,00	0,00	0,00		
Posto auto	0,00	0,00	-8,00		
Servizi	0,00	0,00	0,00		
Livello piano	1,00	0,00	-2,00		
Stato manut. imm.	-1,00	0,00	1,00		
Stato manut. edif.	-1,00	0,00	1,00		
Ascensore	1,00	0,00	0,00		
Risc. a pavimento	0,00	0,00	0,00		
Casaclima	0,00	0,00	0,00		
Impianto allarme	0,00	0,00	0,00		
TV satellitare	0,00	0,00	0,00		

Tabella aggiustamento prezzi (caratteristiche quantitative)

	A	B	C	D	E
Prezzo	185.000,00	210.000,00	250.000,00	0,00	0,00
Data	2.158,33	175,00	208,33		
Sup. principale	-24.509,80	-39.215,69	-102.941,18		
Sup. balcone	8.088,24	5.882,35	2.941,18		
Sup. cantina	0,00	-2.941,18	-8.823,53		
Sup. giardino	-490,20	0,00	0,00		
Garage	0,00	0,00	0,00		
Posto auto	0,00	0,00	-9.803,92		
Servizi	0,00	0,00	0,00		
Livello piano	1.850,00	0,00	-5.000,00		
Stato manut. imm.	-12.500,00	0,00	12.500,00		
Stato manut. edif.	-1.767,77	0,00	1.767,77		
Ascensore	5.138,89	0,00	0,00		
Risc. a pavimento	0,00	0,00	0,00		
Casaclima	0,00	0,00	0,00		
Impianto allarme	0,00	0,00	0,00		
TV satellitare	0,00	0,00	0,00		
correzioni	-22.032,31	-36.099,51	-109.151,35	0,00	0,00

Totale prezzo corretto con SCA **162.967,69** **173.900,49** **140.848,65** **0,00** **0,00**

Controllo divergenza: **23,47%** **>** **10%**
 [(Pmax-Pmin)/Pmin]

Prezzo oggetto da stimare:
 Ponderazione: 33,33% 33,33% 33,33% 0,00% 0,00% = 100%
 Prezzo: 159.238,94

4. Sistema di stima

Tabella aggiustamento

Unità	Ferrovia	Affacci
A	0 - 0	1 - 2
B	0 - 0	2 - 2
C	1 - 0	2 - 2

Matrice coefficienti D

Unità	Costante	Ferrovia	Affacci
A	1,00	0,00	-1,00
B	1,00	0,00	0,00
C	1,00	1,00	0,00

Risoluzione Sistema determinato 3 x 3

$$s = D^{-1} * p$$

$$\det D = -1$$

$$D^{-1} = \begin{vmatrix} 0,00 & 1,00 & 0,00 \\ 0,00 & -1,00 & 1,00 \\ -1,00 & 1,00 & 0,00 \end{vmatrix}$$

$$s = \begin{vmatrix} V \\ p(FER) \\ p(AFF) \end{vmatrix} = D^{-1} * \begin{vmatrix} 162.967,69 \\ 173.900,49 \\ 140.848,65 \end{vmatrix}$$

Unità	Prezzi corr.	
V	173.900,49	€
Pr. marg. 1	-33.051,84	€
Pr. marg. 2	10.932,80	

5. CONCLUSIONI

Valore di mercato: 174.000,00 €

prezzo medio [€/m2]= 3.246,27 Sup. comm. [m2] = 53,6

Nota:

Stima monoparametrica

$$V = (\sum P / \sum S) \cdot S_0 = 150.317,16 \quad -15,76\%$$