

ESEMPIO 1 - STIMA MCA

PERIZIA: ZF

Data valutazione

06/04/10

PROCEDIMENTO: STIMA A CONFRONTO (Market Comparison Approach)

1. Tabella dei dati

| | | Comparabili | | | |
|------------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|
| | | D.I. | D.M. | D.A. | |
| | | Via Berlino 14C | Via Berlino 8 | Via Berlino 7 | V. Rotterdam 6/A |
| | | Bolzano | Bolzano | Bolzano | Bolzano |
| <u>Caratteristiche</u> | Unità | A | B | C | Oggetto |
| <u>quantitative</u> | | | | | |
| Prezzo | € | 270.000 | 315.000 | 230.000 | |
| Data | mesi | 8 | 11 | 10 | |
| Sup. principale | m ² | 59,6 | 73,3 | 64,1 | 52,4 |
| Sup. balcone | m ² | 8,9 | 16,6 | 4,3 | 2,5 |
| Sup. cantina | m ² | 5,3 | 4,2 | 7,2 | 2,1 |
| Sup. giardino | m ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sup. garage | m ² | 15,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sup. posto auto | m ² | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 10,0 |
| Servizi | n. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Livello piano | n. | 5 | 2 | 4 | 2 |
| Stato manut. imm. | n. | 4 | 5 | 3 | 4 |
| Stato manut. edif. | n. | 4 | 5 | 4 | 4 |
| Ascensore | n. | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Risc. pavimento | n. | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Casaclima | n. | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Impianto di allarme | n. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TV satellitare | n. | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Anno di costruz. | a | | | | 1970 |
| Anno ristrutturaz. | a | | | | |
| Anno lavori interni | a | | | | 2004 |
| Appartamenti | n. | | | | 18 |
| Vetustà | a | | | | 7 |

Riepilogo indici mercantili

| | |
|-----------------------|--------|
| Indice e informazione | |
| p(DAT)/PRZ (annuale) | -0,005 |
| 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 | 59,6 | 73,3 | 64,1 | 0,0 | 0,0 | 52,4 |
| Sup. balcone | 2,7 | 5,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,8 |
| Sup. cantina | 1,6 | 1,3 | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,6 |
| Sup. giardino | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sup. garage | 11,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sup. posto auto | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,0 |
| | 74,9 | 79,6 | 67,6 | 0,0 | 0,0 | 58,8 |

2. Prezzi marginali

Data

| | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------------|--|
| Saggio aumento prezzi: | | -0,5% | |
| Immobile | $p(\text{DAT})$ | $[p(\text{DAT})=-(1/12)*s*P]$ | p =prezzo marginale P =prezzo totale s =saggio |
| A | -112,50 | €/mese | |
| B | -131,25 | €/mese | |
| C | -95,83 | €/mese | |
| D | 0,00 | €/mese | |
| E | 0,00 | €/mese | |

Superficie principale

| | | |
|----------|-----------------|------------------------|
| Immobili | $p(\text{SUP})$ | $[p(\text{SUP})=P/SC]$ |
| A | 3.604,81 | €/m ² |
| B | 3.957,29 | €/m ² |
| C | 3.402,37 | €/m ² |
| D | | €/m ² |
| E | | €/m ² |

Superficie balconi

| | |
|-----------------|---|
| $p(\text{BAL})$ | $[p(\text{bal})=p(\text{SUP})*\pi(\text{BAL})]$ |
| 1.020,71 | €/m ² |

Superficie cantina

| | |
|-----------------|---|
| $p(\text{CAN})$ | $[p(\text{can})=p(\text{SUP})*\pi(\text{CAN})]$ |
| 1.020,71 | €/m ² |

Superficie giardino

| | |
|-----------------|---|
| $p(\text{GIA})$ | $[p(\text{gia})=p(\text{SUP})*\pi(\text{GIA})]$ |
| 340,24 | €/m ² |

Superficie garage

| | |
|-----------------|---|
| $p(\text{GAR})$ | $[p(\text{gar})=p(\text{SUP})*\pi(\text{GAR})]$ |
| 2.381,66 | €/m ² |

Superficie posto auto

| | |
|-----------------|---|
| $p(\text{PAU})$ | $[p(\text{pau})=p(\text{SUP})*\pi(\text{PAU})]$ |
| 1.701,18 | €/m ² |

Servizi

| | |
|----------------------------|-----------|
| costo impianto C | 12.000,00 |
| vetustà t (anni) | 7 |
| vita utile n (anni) | 20 |
| $[p(\text{IMP})=C(1-t/n)]$ | 7.800,00 |

Livello di piano

| | | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| Saggio variazione piano: | | 0,01 |
| Immobili | $p(\text{LIV})$ | $[p(\text{liv})=s*P]$ |
| A | 2.700,00 | €/piano |
| B | 3.150,00 | €/piano |
| C | 2.300,00 | €/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 | 13.100,00 | € | |
| da 2 a 3 | 13.100,00 | € | 1 = pessimo 3 = sufficiente 5 = ottimo |
| da 3 a 4 | 13.100,00 | € | 2 = scarso 4 = buono |
| da 4 a 5 | 13.100,00 | € | |

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 | 1.809,70 | € | |
| da 2 a 3 | 1.809,70 | € | 1 = pessimo 3 = sufficiente 5 = ottimo |
| da 3 a 4 | 1.809,70 | € | 2 = scarso 4 = buono |
| da 4 a 5 | 1.809,70 | € | |

Ascensore

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------------------|
| costo impianto C | 50.000,00 | |
| abitazioni (nr.) | 18 | |
| vetustà t (anni) | 7 | |
| vita utile n (anni) | 50 | |
| [p(IMP)=C(1-t/n)*(1/app.)] | 2.388,89 | deprezzamento lineare |

Riscaldamento a pavimento

| | | |
|-----------------------|--|--|
| deprezzamento lineare | [p(RAP)=€ 50 * (Sup.princ.O) * deprezzam.] | |
| costo impianto C | 2.620,00 | |
| vetustà t (anni) | 7 | |
| vita utile n (anni) | 50 | |
| [p(RAP)=C(1-t/n)] | 2.253,20 | |

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 | 3.458,40 | € | |
| da 1 a 2 | 3.458,40 | € | |
| da 2 a 3 | 3.458,40 | € | |

Impianto allarme

| | | |
|---------------------|----------|-----------------------|
| costo impianto C | 2.000,00 | |
| vetustà t (anni) | 7 | |
| vita utile n (anni) | 50 | |
| [p(ALL)=C(1-t/n)] | 1.720,00 | deprezzamento lineare |

TV satellitare

| | | |
|---------------------|----------|-----------------------|
| costo impianto C | 2.000,00 | |
| vetustà t (anni) | 7 | |
| vita utile n (anni) | 50 | |
| [p(TVS)=C(1-t/n)] | 1.720,00 | deprezzamento lineare |

3. Tabelle di valutazione

Tabella prezzi marginali

| CARATTERISTICHE | A | B | C | D | E |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|---|---|
| Data | -112,50 | -131,25 | -95,83 | | |
| Sup. principale | 3.402,37 | 3.402,37 | 3.402,37 | | |
| Sup. balcone | 1.020,71 | 1.020,71 | 1.020,71 | | |
| Sup. cantina | 1.020,71 | 1.020,71 | 1.020,71 | | |
| Sup. giardino | 340,24 | 340,24 | 340,24 | | |
| Garage | 2.381,66 | 2.381,66 | 2.381,66 | | |
| Posto auto | 1.701,18 | 1.701,18 | 1.701,18 | | |
| Servizi | 7.800,00 | 7.800,00 | 7.800,00 | | |
| Livello piano | 2.700,00 | 3.150,00 | 2.300,00 | | |
| Stato manut. imm. | 13.100,00 | 13.100,00 | 13.100,00 | | |
| Stato manut. edif. | 1.809,70 | 1.809,70 | 1.809,70 | | |
| Ascensore | 2.388,89 | 2.388,89 | 2.388,89 | | |
| Risc. a pavimento | 2.253,20 | 2.253,20 | 2.253,20 | | |
| Casaclima | 3.458,40 | 3.458,40 | 3.458,40 | | |
| Impianto allarme | 1.720,00 | 1.720,00 | 1.720,00 | | |
| TV satellitare | 1.720,00 | 1.720,00 | 1.720,00 | | |

Tabella aggiustamento caratteristiche quantitative

| CARATTERISTICHE | O-A | O-B | O-C | O-D | O-E |
|--------------------|--------|--------|--------|-----|-----|
| Data | -8,00 | -11,00 | -10,00 | | |
| Sup. principale | -7,20 | -20,90 | -11,70 | | |
| Sup. balcone | -6,40 | -14,10 | -1,80 | | |
| Sup. cantina | -3,20 | -2,10 | -5,10 | | |
| Sup. giardino | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Garage | -15,70 | 0,00 | 0,00 | | |
| Posto auto | 10,00 | 10,00 | 10,00 | | |
| Servizi | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Livello piano | -3,00 | 0,00 | -2,00 | | |
| Stato manut. imm. | 0,00 | -1,00 | 1,00 | | |
| Stato manut. edif. | 0,00 | -1,00 | 0,00 | | |
| Ascensore | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Risc. a pavimento | 0,00 | -1,00 | 0,00 | | |
| Casaclima | 0,00 | -3,00 | 0,00 | | |
| Impianto allarme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| TV satellitare | 0,00 | -1,00 | 0,00 | | |

Tabella aggiustamento prezzi (caratteristiche quantitative)

| | A | B | C | D | E |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Prezzo | 270.000,00 | 315.000,00 | 230.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Data | 900,00 | 1.443,75 | 958,33 | | |
| Sup. principale | -24.497,04 | -71.109,47 | -39.807,69 | | |
| Sup. balcone | -6.532,54 | -14.392,01 | -1.837,28 | | |
| Sup. cantina | -3.266,27 | -2.143,49 | -5.205,62 | | |
| Sup. giardino | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Garage | -37.392,01 | 0,00 | 0,00 | | |
| Posto auto | 17.011,83 | 17.011,83 | 17.011,83 | | |
| Servizi | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Livello piano | -8.100,00 | 0,00 | -4.600,00 | | |
| Stato manut. imm. | 0,00 | -13.100,00 | 13.100,00 | | |
| Stato manut. edif. | 0,00 | -1.809,70 | 0,00 | | |
| Ascensore | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Risc. a pavimento | 0,00 | -2.253,20 | 0,00 | | |
| Casaclima | 0,00 | -10.375,20 | 0,00 | | |
| Impianto allarme | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| TV satellitare | 0,00 | -1.720,00 | 0,00 | | |
| correzioni | -61.876,04 | -98.447,48 | -20.380,42 | 0,00 | 0,00 |

Totale prezzo corretto con SCA **208.123,96** **216.552,52** **209.619,58** **0,00** **0,00**

Controllo divergenza: **3,31%** < 10%
 [(Pmax-Pmin)/Pmin]

Prezzo oggetto da stimare:

Ponderazione: 33,33% 33,33% 33,33% 0,00% 0,00% = 100%
 Prezzo: 211.432,02

4. Conclusioni:

| | | |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| Valore di mercato (VM): | 211.000,00 | € |
| prezzo medio [€/m2]= | 3.588,00 | Sup. comm. [m2] = 58,8 |

5. Dichiarazione di conformità

Il presente rapporto di valutazione è stato eseguito conformemente al "Codice delle Valutazioni Immobiliari"