

# Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento sito in Milano

## ■ Oggetto

Valutazione di un appartamento, esempio tratto dall'articolo del Sole 24 ore del 1 marzo 2010.



## ■ Richiedente valutazione

Spett.le il Sole24 ORE  
Via Monte Rosa, 91 - 20149 MILANO

## ■ Valutatore

Spett.le CRIF Valutazioni Immobili  
Via Mario Fantin, 1-3 - 40100 BOLOGNA  
Dott. GARBUIO Carlo  
Via DELLA VITTORIA 45 - 31020 SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA  
Tel. 0438966360

## ■ Data Valutazione

lunedì 15/03/2010

, data rapporto lunedì 15/03/2010

**ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via Negrolì - Viale Corsica - MILANO (MI), LOMBARDIA di seguito denominato **"Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)"** ovvero **"Subject"** è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 02/03/2010.

**SOGGETTI**

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le il Sole24 ORE Via Monte Rosa, 91 - 20149 MILANO - MI
Valutatore	Dott. Carlo GARBUIO Via DELLA VITTORIA, 45 - 31020 SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA - TV Tel. 0438966360 Cel. 3358210200 Nato il 21/11/1969 a PIEVE DI SOLIGO CF: GRBCRL69S21G645Z

## 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 2007 (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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.

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.

<b>Valore Valore di mercato =</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>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.</p>

## PROFILO IMMOBILIARE

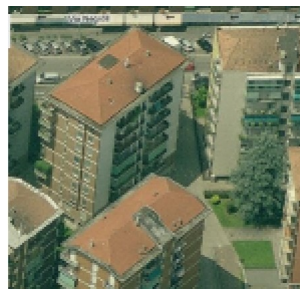
### Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)

L'immobile oggetto di stima è classificato come Appartamento sito in MILANO, Viale Corsica Via Negrolì con destinazione Residenziale.

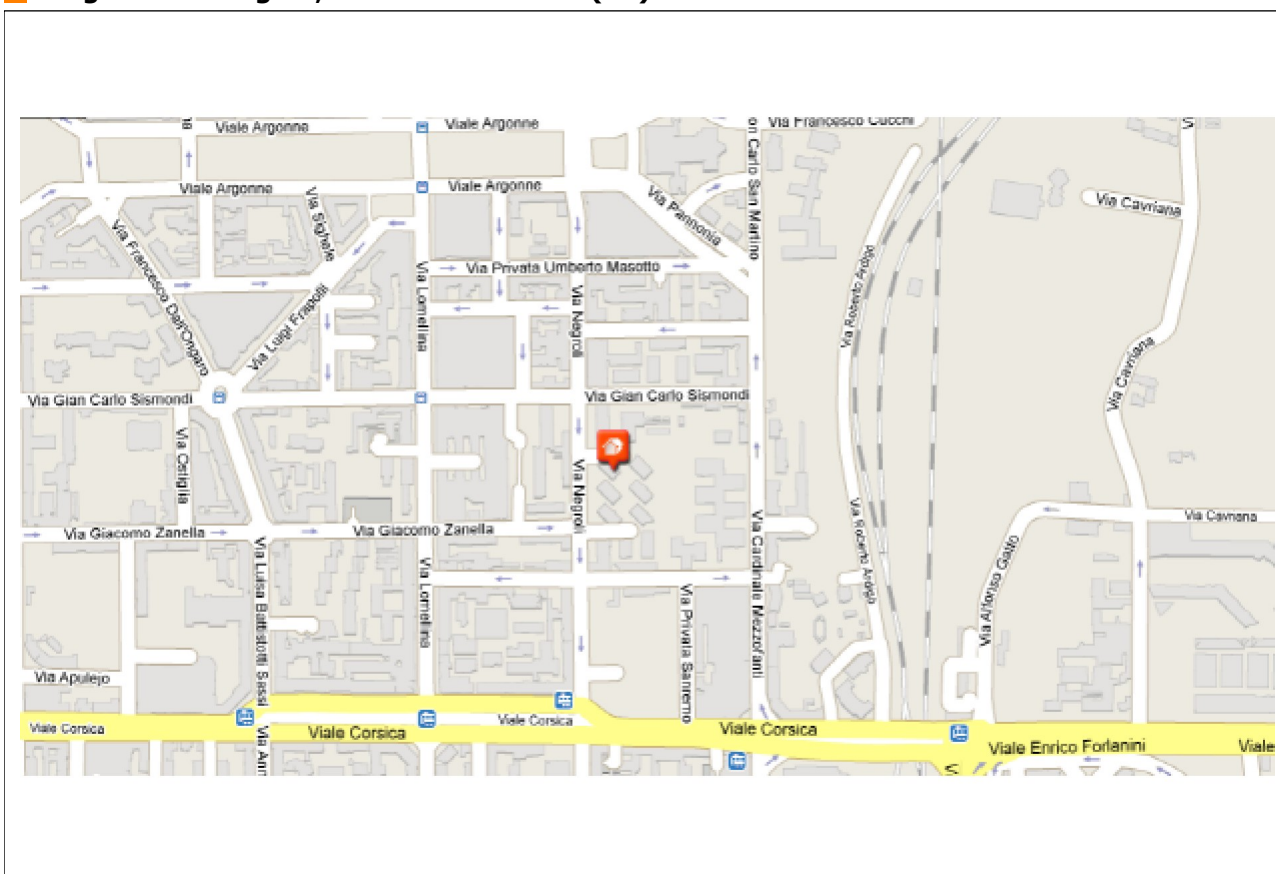
Unità immobiliare con accesso al piano Quinto .

#### Descrizione principale

Alloggio posto al quinto piano e costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e terrazzo, con piccola cantina al piano terra.



#### Geografia Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI) LOMBARDIA



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Riassunto consistenza Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: • lo spessore muri perimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo • i balconi, terrazzi e simili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); • i vani ad uso comune.			
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	96,00	1,00	96,00
Superficie cantine	SUC	3,00	0,25	0,75
Superficie terrazze	SUZ	11,00	0,33	3,63
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		110,00		100,38
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				0,00

#### ■ Consistenza per il piano Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m <sup>2</sup> )
Cantina	3,00	SUC	0,25	0,75
<b>Totale</b>	3,00			0,75

#### ■ Consistenza per il piano Piano Quinto

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm.(m <sup>2</sup> )
Appartamento	96,00	S1	1,00	96,00
Terrazzo	11,00	SUZ	0,33	3,63
<b>Totale</b>	107,00			99,63

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Appartamento Via Negroli, - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Superficie principale	S1	96,0	m <sup>2</sup>	Quantitative
Superficie cantine	SUC	3,0	m <sup>2</sup>	Quantitative
Superficie terrazze	SUZ	11,0	m <sup>2</sup>	Quantitative
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	Quantitative
Superficie commerciale	SUP	100,4	m <sup>2</sup>	Quantitative

Le caratteristiche superficiali sono state determinate utilizzando il criterio della Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)

#### ■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Quantitative

#### ■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	Quantitative

#### ■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Quota millesimale	Q	0,050	millesimi	Descrittive
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	Quantitative
Livello di Piano	LIV	5	n.	Quantitative

#### ■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Data	DAT	01/12/2009	giorno/mese/anno	Quantitative

## SEGMENTO DI MERCATO

### Appartamento Via Negroli, - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Denominazione

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

#### ■ Localizzazione/Ubicazione

<b>Comune</b>	MILANO	<b>Provincia</b>	MI
<b>Località/Fraz./Zona</b>	Viale Corsica		
<b>Posizione</b>	Centrale - semiperiferica		

#### ■ Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione</b>	Media

#### ■ Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	100,4/100,4	100,00
Superficie principale (S1)	S1/SUP	96,0/100,4	95,64
Superficie cantine (SUC)	SUC/SUP	3,0/100,4	2,99
Superficie terrazze (SUZ)	SUZ/SUP	11,0/100,4	10,96
Superficie soffitta (SOF)	SOF/SUP	0,0/100,4	10,96

#### ■ Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Disinvestimento
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

#### ■ Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica		
<b>Livello di prezzo</b>	3.300,00 €/m²	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	Assente (fascie sociali miste)

#### ■ Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.	Liv. di prezzo (€/m²)	Liv. di reddito (€/m² mese)
Superficie principale (S1)	i(S1)	1,00	3.300,00	0,00
Superficie cantine (SUC)	i(SUC)	0,25	825,00	0,00
Superficie terrazze (SUZ)	i(SUZ)	0,33	1.089,00	0,00
Superficie soffitta (SOF)	i(SOF)	0,33	1.089,00	0,00

<b>Prezzo unitario terreni edificabili [pu]</b>	-		
<b>Rapporto area edificata/edificabile [r]</b>	-		
<b>Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]</b>	-		
<b>Saggio opportunità per i miglioramenti [j]</b>	-	<b>Rapporto di posizione (Sigma)</b>	1,00
<b>Rapporto compl. del terreno edificato [c]</b>	-	<b>Saggio di rival. annuo</b>	-



## VALUTAZIONE

### Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MILANO (MI) - Viale Corsica, 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 martedì 02/03/2010.

## COMPARABILI DI


### Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)

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

#### ■ Appartamento - Viale Corsica - Via Negrolì - Quinto - MILANO (MI)

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio posto al quinto piano e costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e terrazzo, con piccola cantina al piano terra.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	87,62 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,05 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Proprietario	
<b>Provenienza</b>	Intervista diretta	
<b>Data</b>	01/09/2009	
<b>Prezzo</b>	340.000,00 €	

#### ■ Appartamento - Viale Corsica - Via Negrolì - Quinto - MILANO (MI)

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio posto al quinto piano e costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e terrazzo, con piccola cantina al piano terra.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	105,50 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	0,05 m <sup>2</sup>	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Proprietario	
<b>Provenienza</b>	Intervista diretta	
<b>Data</b>	01/08/2009	
<b>Prezzo</b>	385.000,00 €	

## MARKET COMPARISON APPROACH

### Appartamento Via Negroli, - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach.

#### ■ Caratteristiche immobiliari

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: m<sup>2</sup>;

- 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: m<sup>2</sup>;

- 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: m<sup>2</sup>;

- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta 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: m<sup>2</sup>;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Ascensore (ASC): La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
--------	--------------	-------

Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

#### ■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, 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		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	340.000,00	385.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/09/2009	01/08/2009	0	01/12/2009
Superficie principale (S1) m²	83,0	98,0	0	96,0
Superficie cantine (SUC) m²	0,0	30,0	0	3,0
Superficie terrazze (SUZ) m²	8,0	0,0	0	11,0
Superficie soffitta (SOF) m²	6,0	0,0	0	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	0	2
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	1	0	0	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	0	3
Livello di Piano (LIV) n.	5	0	0	5

## Analisi prezzi marginali

### Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

Rapporto di posizione $[\sigma]$	1,00	-
----------------------------------	------	---

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 3.649,29 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 3.880,39 €/m<sup>2</sup>

#### 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.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * ([i(\text{DAT})]/12)$

La modalità di stima di  $[i(\text{DAT})]$  è da indagine di mercato.

$[i(\text{DAT})] = -0,03$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 340.000,00 * (-0,03/12) = 850,00 \text{ €/mese}$

$p_B(\text{DAT}) = 385.000,00 * (-0,03/12) = 962,50 \text{ €/mese}$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{S1}) = [\text{PMM}] * [i(\text{S1})]$

La modalità di stima di  $[i(\text{S1})]$  è da indagine di mercato.

$[i(\text{S1})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{S1}) = 3.649,29 * 1,00 = 3.649,29 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{S1}) = 3.649,29 * 1,00 = 3.649,29 \text{ €/m}^2$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{SUC}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SUC})]$

$[i(\text{SUC})] = 0,25$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUC}) = 3.649,29 * 0,25 = 912,32 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{SUC}) = 3.649,29 * 0,25 = 912,32 \text{ €/m}^2$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{SUZ}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SUZ})]$

$[i(\text{SUZ})] = 0,33$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUZ}) = 3.649,29 * 0,33 = 1.204,27 \text{ €/m}$

$p_B(\text{SUZ}) = 3.649,29 * 0,33 = 1.204,27 \text{ €/m}$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{SOF}) = [\text{PMM}] * [i(\text{SOF})]$

$[i(\text{SOF})] = 0,33$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SOF}) = 3.649,29 * 0,33 = 1.204,27 \text{ €/m}^2$

$p_B(\text{SOF}) = 3.649,29 * 0,33 = 1.204,27 \text{ €/m}^2$

---

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{SMF}) = [i(\text{SMF})]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	69.000,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 69.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 69.000,00 \text{ €}$$

---

**Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)**

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{ASC}) = [i(\text{ASC})] * (1 - [\text{Vet}]/[\text{Vit}]) * [Q]$

La modalità di stima di  $[i(\text{ASC})]$  è a preventivo di costi.

$[i(\text{ASC})] = 63.000,00 \text{ €/impianto}$

Vetustà  $[\text{Vet}]$ : 2 anni

Vita media utile  $[\text{Vit}]$ : 21 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{ASC}) = 63.000,00 * (1 - 2/21) * 0,050 = 2.850,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(\text{ASC}) = 63.000,00 * (1 - 2/21) * 0,050 = 2.850,00 \text{ €/impianto}$$

---

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{STM}) = [i(\text{STM})]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	2.000,00	a preventivo di costi

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 2.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 2.000,00 \text{ €}$$

---

**Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)**

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{LIV}) = \text{IF } [\text{ValMat}] >= 0 \text{ THEN } [i(\text{LIV})] * [\text{PRZ}] \text{ ELSE}$

$[i(\text{LIV})] * [\text{PRZ}] / (1 + [i(\text{LIV})])$

La modalità di stima di  $[i(\text{LIV})]$  è da indagine di mercato.

$[i(\text{LIV})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 * 340.000,00 = 3.400,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 * 385.000,00 = 3.850,00 \text{ €/livello di piano}$$

### Tabella di valutazione del MCA

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	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		<b>340.000,00</b>		<b>385.000,00</b>
Data (DAT)	(0-3)	<b>-2.550,00</b>	(0-4)	<b>-3.850,00</b>
Superficie principale (S1)	(96,0-83,0)	<b>47.440,77</b>	(96,0-98,0)	<b>-7.298,58</b>
Superficie cantine (SUC)	(3,0-0,0)	<b>2.736,97</b>	(3,0-30,0)	<b>-24.632,71</b>
Superficie terrazze (SUZ)	(11,0-8,0)	<b>3.612,80</b>	(11,0-0,0)	<b>13.246,92</b>
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-6,0)	<b>-7.225,59</b>	(0,0-0,0)	<b>0,00</b>
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-4)	<b>-69.000,00</b>	(2-4)	<b>-69.000,00</b>
Ascensore (ASC)	(1-1)	<b>0,00</b>	(1-0)	<b>2.850,00</b>
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-4)	<b>-2.000,00</b>	(3-4)	<b>-2.000,00</b>
Livello di Piano (LIV)	(5-5)	<b>0,00</b>	(5-0)	<b>19.250,00</b>
<b>Prezzo corretto</b>		<b>313.014,94</b>		<b>313.565,64</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(313.565,64 - 313.014,94) * 100] / 313.014,94 = 0,18\% < 5\%$

### 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  $(313.014,94 + 313.565,64) / 2 = 313.290,29$  €.**

## CONCLUSIONI

### Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)

#### ■ Valore di mercato

<b>Valore di mercato =</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	313.290,29


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

**313.290,29 €**

Diconsi Euro trecentotredicimiladuecentonovantavirgolaventinove

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile denominato Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 02/03/2010</b> è pari a 313.290,29 € per 100,38 m <sup>2</sup> pari a 3.132,90 €/m <sup>2</sup> 	313.290,29
<b>Totale valore</b>		313.290,29
<b>Totale valore stimato</b>		313.290,29

**Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 313.000,00 €**

**Diconsi Euro trecentotredicimila**



## **CONCLUSIONI**

### **Rapporto di valutazione immobiliare**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](http://www.stimatrix.it).

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

## **FIRME**

### **GARBUIO Carlo**

n. 1873 del Ruolo Agenti d'Affari in mediazione immobiliare presso la CCIAA di Treviso  
n. 377 Ruolo Periti ed Esperti, Categoria XXII, Subcategoria 17) Periti in Stima e Valutazione di immobili presso la CCIAA di Treviso  
n. 0638 Attestato di Qualificazione Professionale di Esperto in Valutazioni Immobiliari con gli standard IVC e CVI  
n. 105 Albo Consulenti Tecnici, Categoria Varie, Specializzazione Stime e Valutazioni di Immobili presso il Tribunale di Treviso  
n. 70317 Albo dei Mediatori Creditizi presso UIC



# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

### Appartamento sito in Milano

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Soggetti	2
Criteri e procedimenti	3

### **Lotto 01**

#### **Appartamento Via Negrolì, - 20100 - MILANO (MI)**

Profilo immobiliare	5
Descrizioni	5
Geografia	5
Consistenze superficiali	6
Caratteristiche immobiliari	7
Segmento di mercato	8
Valutazione	9
Comparabili	9
Market Comparison Approach	10
Conclusioni	15
Quadro riassuntivo	15
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	16
Firme	16