

PROSPETTO DATI RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data: 18/11/2024

1 METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è:

- il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del **subject**, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
 - rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
 - analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
 - rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
 - scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
 - compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
 - analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
 - redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
 - sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.
- il **Sistema di ripartizione** che al pari del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili e su un sistema di equazioni per giungere alla stima dei prezzi unitari delle caratteristiche immobiliari considerate singolarmente.
Il sistema di ripartizione si basa sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo o il canone di mercato di un immobile nei prezzi o redditi unitari medi delle caratteristiche immobiliari, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.
La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi (fonte. “Valutazione immobiliare Standard – nuovi metodi – Marco Simonetti”).

2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Il mercato immobiliare locale nel Comune di Grado nel 2024 in termini di volumi di compravendita è in linea con l'anno precedente.

L'indagine di mercato del segmento di riferimento è stata condotta tenendo presente le caratteristiche del compendio da valutare.

Il sito dov'è posto l'immobile da valutare risulta particolarmente appetibile ricadendo in zona pedonale di località con vocazione turistica stagionale (periodo primaverile-estivo) e con discreta densità abitativa.

Sul fronte dei prezzi dopo un periodo di ridimensionamenti gli scenari immobiliari sembrano orientarsi su una fase di recupero con mantenimento nelle previsioni dei valori di mercato.

2.1 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Semicentrale;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 0,00%;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m² 2.400,00;

Fase del mercato immobiliare locale: stazionario;

3 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

3.1 Campione dei dati immobiliari

In data 28/10/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Ufficio Tavolare di Monfalcone per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. annuncio immobiliare di data 18/09/2024 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel Comune di Grado, in via Dante Alighieri n. 6 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg.10, Sez. A, mapp. 202/14 sub 30, con una superficie di mq 33,00 (misurata in superficie catastale);

Atteso che nel valore offerta è compreso di mobilio, si ritiene quantificare una riduzione stimata in 3.000, pertanto il valore del comparabile viene rideterminato in 67.000 €

Comparabile B. annuncio immobiliare di data 18/09/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel Comune di Grado, in via Dante Alighieri n. 91 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg.10, Sez. A, mapp. 202/87 sub 4, con una superficie di mq 37,00 (misurata in superficie catastale);

Comparabile C. annuncio immobiliare di data 18/09/2024 al prezzo di 149.000,00 €, ubicato nel Comune di Grado, in via Dante Alighieri n. 125 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg.10, Sez. A, mapp. 202/87 sub 1, con una superficie di mq 37,00 (misurata in superficie catastale);

Ai valori acquisiti nell'indagine di mercato di ritiene applicare una riduzione del 10%, in considerazione dello sconto in fase di trattativa, ovvero margine di trattativa:

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	67.000,00	120.000,00	149.000,00
Sconto trattativa 10%	6.700,00	12.000,00	14.900,00
Prezzi corretti (euro)	60.300,00	108.000,00	134.100,00

3.2 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Vetrine (LVE): la caratteristica rappresenta la lunghezza della vetrina, misurata in metri.

Prospicenza (LPR): la caratteristica rappresenta la lunghezza della prospicenza su zona pedonale, misurata in metri.

4 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

4.1 Tabella dei dati

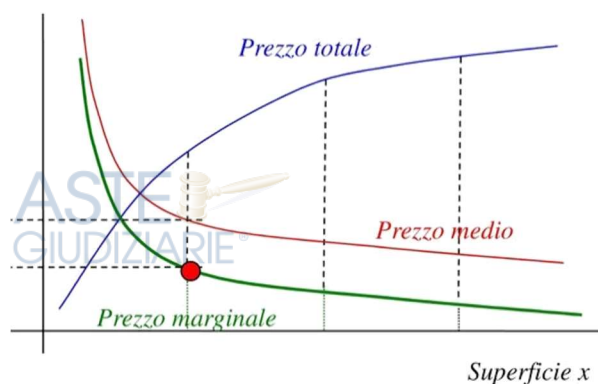
Prezzo e caratteristica	Prezzi			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	60.300,00	108.000,00	134.100,00	
Data DAT (mesi)	0	0	0	0,00
Superficie Negozio SNE (mq)	33,00	37,00	37,00	34,00
Lunghezza Vetrina LVE (mt)	7,00	3,00	6,00	9,00
Lunghezza Prospicenza LPR (mt)	0,00	3,00	6,00	3,00

4.2 Analisi del segmento di mercato

Indice e informazione	Importo	
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,00	stazionario

4.3 Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $- (-0,0000 \times 60.300,00) / 12 = 0 \text{ €/mese};$
 B. $- (-0,0000 \times 108.000,00) / 12 = 0 \text{ €/mese};$
 C. $- (-0,0000 \times 134.100,00) / 12 = 0 \text{ €/mese};$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

Prezzo marginale	$p(DAT)A$	$p(DAT)B$	$p(DAT)C$
$p(DAT)$ (euro/mese)	0,00	0,00	0,00

4.4 Sistema di ripartizione

Dati

Unità	SNE	LVE	LPR
Unità A	33,00	7,00	0,00
Unità B	37,00	3,00	3,00
Unità C	37,00	6,00	6,00

Prezzi corretti

Unità A (euro)	60.300,00
Unità B (euro)	108.000,00
Unità C (euro)	134.100,00

Prezzi unitari

Superficie Negozio SNE (mq)	2.213,51
Lunghezza Vetrina LVE (mt)	-1.820,85
Lunghezza Prospicienza LPR (mt)	10.520,85

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	60.300,00	108.000,00	134.100,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
$p(SNE)/p(SUP)$	2.213,51	-6.640,54	-6.640,54
$p(LVE)/PRZ$	-3.641,70	-10.925,10	-5.462,55
$p(LPR)/PRZ$	31.562,55	0,00	-31.562,55
Prezzi corretti (euro)	90.434,36	90.434,36	90.434,36

5 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 18/11/2024:


$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 90.434,36$$


$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 90.434,36$$

Arrotondabile ad € 90.400-

Gradisca d'Isonzo il 18/11/2024

Geometra
Michele Cappelli