



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Laurea Magistrale a Ciclo unico in Architettura

Corso di Estimo ed esercizio professionale e valutazione economica dei progetti

Prof.: Giovanna Acampa, Vittorio Moreni

Studenti: Anela Misiraj, Enea Sorci

Stima a valore di mercato di una casa monofamiliare situata a Pontebari, Spoleto, Pg

Firenze, 01/12/2022

Per la stima dell'immobile si è scelto il procedimento di stima Market Comparison Approach che rientra all'interno dei numerosi procedimenti del Market Approach, che hanno in comune l'ipotesi in base alla quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. I procedimenti del tipo market oriented sono pertanto basati sulla rilevazione dei prezzi di mercato di immobili simili che rappresentano, insieme alle corrispondenti caratteristiche immobiliari, la base materiale della valutazione.

Il MCA consiste in una procedura finalizzata alla determinazione degli adjustments - correzioni in termini monetari - da apportare ai prezzi di compravendita degli immobili di confronto, per tener conto delle differenze tra le caratteristiche immobiliari di questi e quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Dagli aggiustamenti, che sono dunque la base del procedimento estimativo in oggetto, si ottengono i prezzi di compravendita corretti, rappresentativi dei prezzi che gli immobili di confronto presenterebbero se avessero le medesime caratteristiche immobiliari comuni.

La fase centrale del procedimento è rappresentata dall'analisi dei prezzi marginali, ovvero dalla determinazione degli adjustments: per ogni caratteristica immobiliare si determinano gli aggiustamenti monetari da apportare ai prezzi di compravendita, per determinare i prezzi corretti.

Seguendo i principi estimativi fondamento della valutazione che conduce alla formulazione del seguente giudizio di stima, si ha che:

Prezzo - il giudizio è stato espresso esclusivamente in termini monetari

Previsione - il giudizio ha come carattere immanente la previsione, trattandosi di stima prospettiva, con previsioni di valore svolta al presente rispetto allo stesso presente e al futuro (limitato alla non variazione delle condizioni del mercato di riferimento)

Scopo - la ragione pratica del giudizio di stima è la compravendita, che implica la definizione del criterio di stima

Ordinarietà - giudizio di stima è ordinario, ossia generalmente valido; il che concerne l'individuazione della destinazione che configuri l'Highest and best use (HBU) dell'immobile, si basa su norme legali comuni a tutti gli immobili presi in considerazione, e si dispone tra i valori medi della distribuzione statistica gaussiana dei valori di stima

Comparazione - il giudizio prevede la comparazione tra i prezzi immobiliari e le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di valutazione

Permanenza delle Condizioni - il giudizio è valido entro e non oltre la variazione delle condizioni di mercato sulla base del quale il giudizio stesso si basa (vedasi data della redazione: 01/12/2022)

Questa stima è da considerare in allegato al Rapporto di Valutazione in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.



In rosso l'immobile da valutare e in verde gli immobili presi a riferimento per la stima

<https://www.idealista.it/immobile/23282209/>

Casa indipendente in vendita in località San Venanzo

139.000 €

- Casa indipendente
- 115 m² commerciali
- 4 locali
- 1 bagno
- 1° piano con montacarichi
- Stato di manutenzione basso
- Riscaldamento autonomo
- Con giardino



San Venanzo, in zona ben servita e a pochi minuti da Spoleto, ampia casa singola disposta su due livelli. L'immobile presenta al piano terra fondi e la lavanderia per un totale di 115 mq; al piano primo soggiorno con camino, cucina abitabile con camino e tinello, 2 camere 1 studio o terza camera e bagno recentemente ristrutturato. A completare la proprietà terreno edificabile che circonda l'abitazione di 250 mq, interamente recintato con doppio ingresso per accesso alla proprietà. Recentemente è stato installato anche un montascale per consentire un ulteriore accesso al piano primo.

<https://www.immobiliare.it/annunci/99159146/>

Attico Località Pontebari

88.000 €

- Appartamento
- 80 m² commerciali
- 3 locali
- 1 bagno
- 2° piano con ascensore
- Buono stato
- Riscaldamento autonomo
- Garage



L'immobile è sito in una piccola palazzina, di recente costruzione (edificata nel 2006), con criteri antisismici. Si trova al secondo ed ultimo piano, raggiungibile attraverso una comoda rampa di scale. L'abitazione si presenta in perfette condizioni e con finiture in buono stato di manutenzione. Esso è composto da un'ampia e soleggiata zona giorno di 50 mq, con un grande salone molto luminoso, con due porte finestre, che danno accesso al balcone e ad un comodo terrazzo. La cucina rimane aperta sul soggiorno. Tramite il disimpegno, si accede ad un comodo ripostiglio/zona lavanderia, un bagno di buone dimensioni con vasca, ed una grandissima camera matrimoniale, anch'essa con due finestre, una delle quali ha accesso anche al balcone.

<https://www.immobiliare.it/annunci/98509468/>

Quadrilocale Località Pontebari

120.000 €

- Appartamento
- 90 m² commerciali
- 4 locali
- 1 bagno
- 1° piano con ascensore
- Buono stato
- Riscaldamento autonomo
- Garage
- Con giardino



Appartamento su piccola palazzina di recente costruzione posto al piano primo con ascensore.

L'appartamento è in buono stato ed è composto da

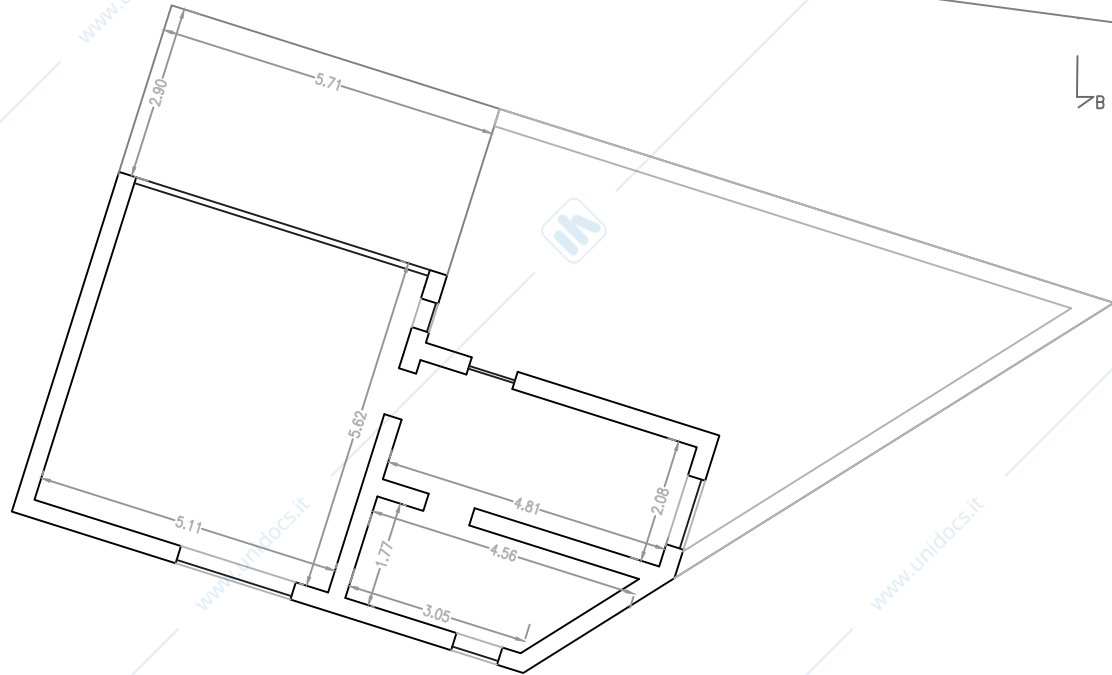
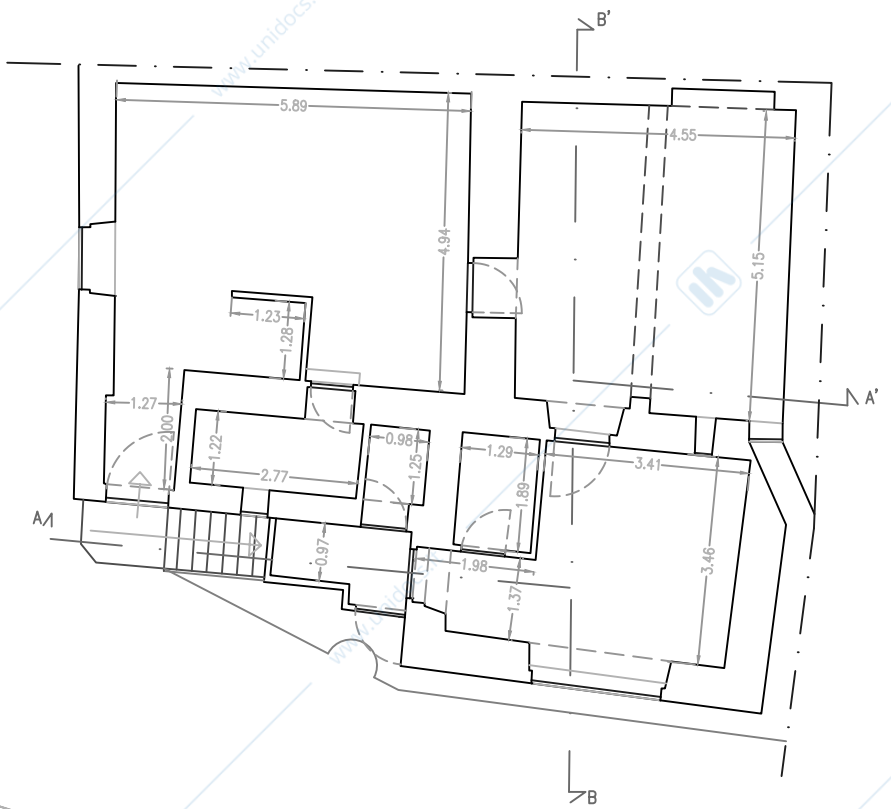
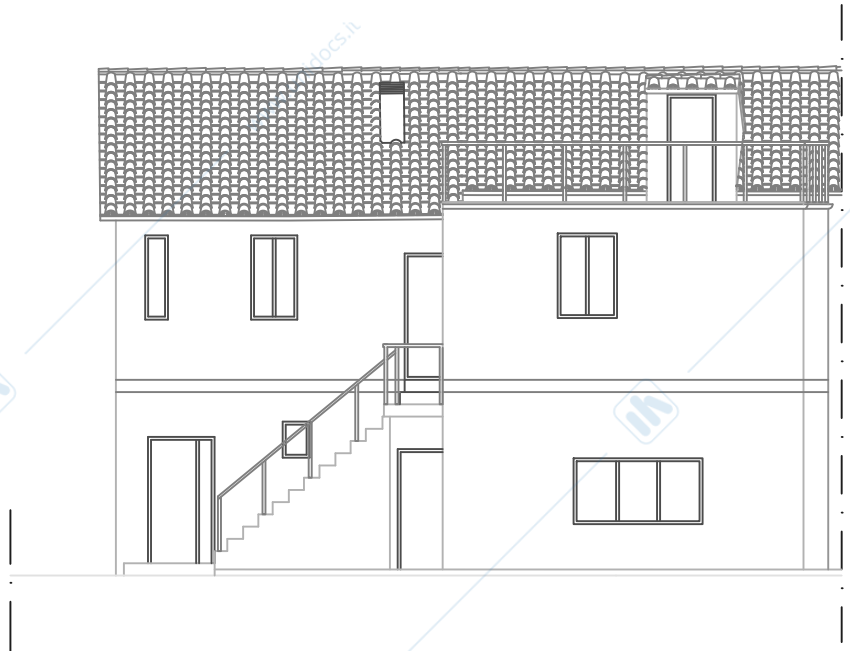
una grande zona giorno openspace con camino e 3 porte finestre che danno accesso al terrazzo coperto di circa 30 mq., angolo cottura in muratura, 3 camere da letto di cui 2 matrimoniali ed una singola e grande bagno con doccia/vasca e lavanderia. Completa la proprietà garage di circa 25 mq. situato al piano seminterrato.

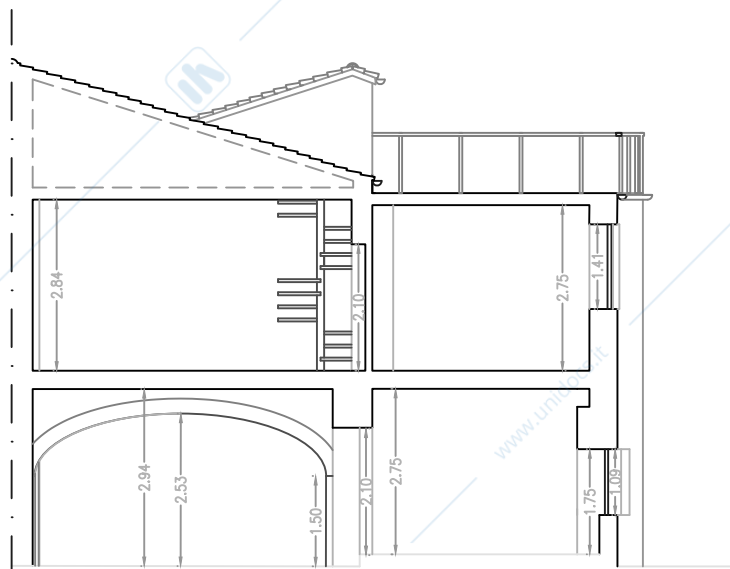
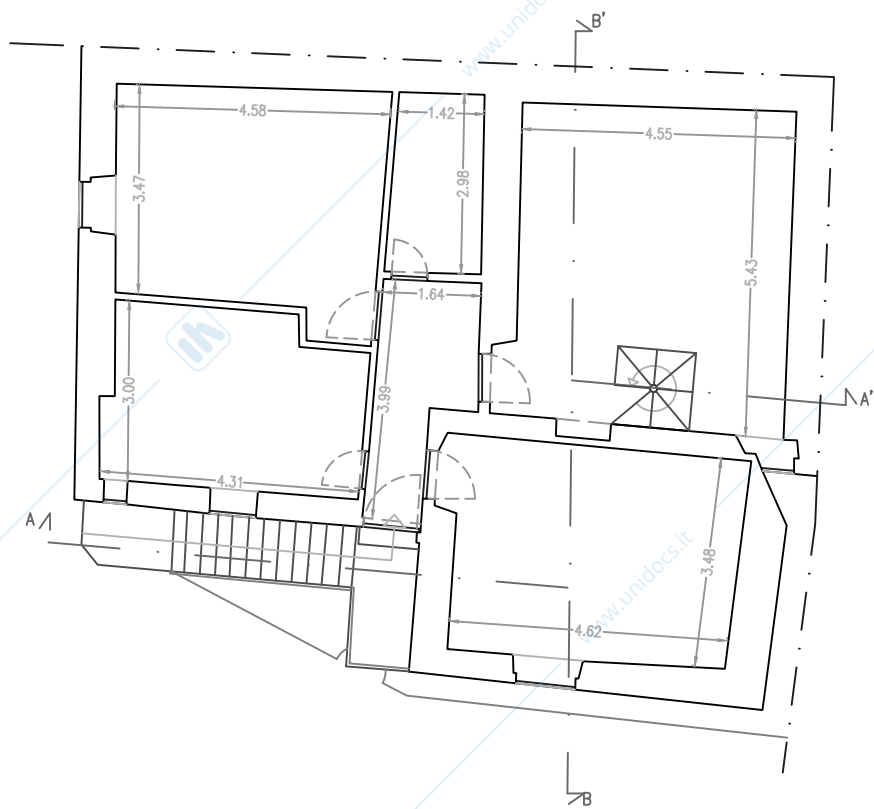
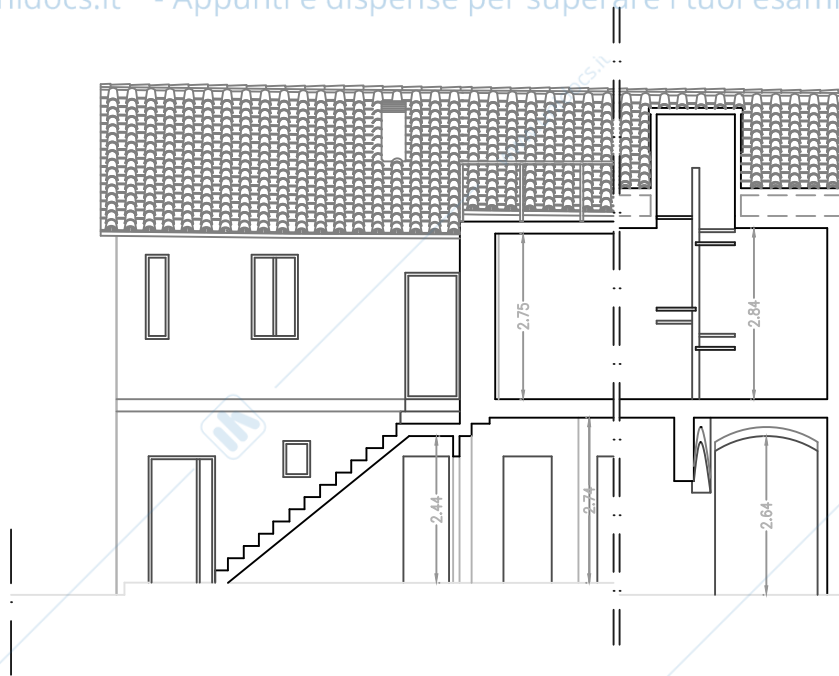
Casa monofamiliare da valutare in località Pontebari

- Casa appartenente ad un complesso abitativo
- 161 m² commerciali
- 7 locali
- 3 bagni
- Su due livelli
- Stato di manutenzione basso
- Riscaldamento autonomo
- Garage
- Con Giardino

La casa si trova alla fine di una via residenziale che conduce ad un antico convento. Al di sopra della casa si trova tuttora il vecchio campanile a vela. La casa è suddivisa su due livelli completamente autonomi e dotati entrambi di 2 camere da letto, bagno padronale e salotto ciascuno. Al piano terra c'è un grande openspace in cui la cucina e il salotto sono fusi insieme, la camera da letto padronale è incorniciata da due archi a sesto ribassato in mattoni a vista e soffitto in legno massello originale, e la seconda camera da letto ha un bagno privato. Al primo piano invece il grande salotto è suddiviso dalla cucina dotata anche di camino a legno tradizionale. La metratura al primo piano è maggiore per via dello spessore minore delle pareti, e per questo anche le altre due camere hanno dimensioni maggiori. La casa gode anche di un grande garage, che è utilizzato in parte come cucina, ufficio, cantina e box animali domestici, annesso ad un piccolo giardino privato e a 4 posti auto con tettoia.







CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	BENE DA STIMARE	differenza A	differenza B	differenza C
DATA (mesi)	3	2	2	0	-6	-2	-2
SUPERFICIE (mq)	115	80	90	161	46	81	71
TERRAZZI (mq)	0	12	30	24,42	24,42	12,42	-5,58
BALCONI (mq)	0	0	0	0	0	0	0
CANTINA (mq)	115	0	0	0	-115	0	0
SOFFITTA (mq)	0	0	0	0	0	0	0
POSTO AUTO (mq)	12	0	12	16,57	4,57	16,57	4,57
AUTORIMESSA (mq)	0	12	25	45,92	45,92	33,92	20,92
LOGGIATO (mq)	0	0	0	0	0	0	0
RESEDE ESCLUSIVO (mq)	250	0	0	33,51	-216,49	33,51	33,51
RESEDE CONDOMINIALE (mq)	0	0	390	0	0	0	-390
SERVIZIO (n)	1	1	1	3	2	2	2
LIVELLO PIANO (n)	1	2	1	0	-1	-2	-1
STATO DI MANUTENZIONE (n)	1	1	2	1	0	0	-1
AFFACCI (n)	2	1	1	2	0	1	1
PANORAMICITA' (0-1)	1	0	0	0	-1	0	0
PREZZO	139.000,00 €	88.000,00 €	120.000,00 €				
PREZZO AL MQ	1.208,70 €	1.100,00 €	1.333,33 €				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	rapporto
p(DAT) /PRZ (annuale)	0,08
p(TER)/p(SUP)	0,15
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(CAN) /p (SUP)	0,4
p(SOF) /p(SUP)	0,7
p(PAU)/p(SUP)	0,4
p(AUT)/p(SUP)	0,5
p(LOG)/p(SUP)	0,3
p(RES)/p(SUP)	0,01
p(RCo) /p(SUP)	0,01
p(LIV)/PRZ	0,01

CARATTERISTICHE	Δ CARATTERISTICA A	Δ CARATTERISTICA B	Δ CARATTERISTICA C	Δ BENE DA STIMARE
DATA (mesi)	-6	-2	-2	
SUPERFICIE (mq)	46	81	71	
TERRAZZI (mq)	3,663	1,863	-0,837	3,663
BALCONI (mq)	0	0		0
CANTINA (mq)	-46	0	0	0
SOFFITTA (mq)	0	0		0
POSTO AUTO (mq)	1,828	6,628	1,828	6,628
AUTORIMESSA (mq)	22,96	16,96	10,46	22,96
LOGGIATO (mq)	0	0		
RESEDE ESCLUSIVO (mq)	-2,1649	0,3351	0,3351	0,3351
RESEDE CONDOMINIALE	0	0	-3,9	0
SERVIZIO (n)	2	2		
LIVELLO PIANO (n)	-0,01	-0,02	-0,01	0
STATO DI	0	0	-1	
AFFACCI (n)	0	1		
PANORAMICITA' (0-1)	-1	0	0	

SUPERFICIE COMMERCIALE

95,2861	105,7861	97,8861	194,5861
---------	----------	---------	----------

PREZZO MEDIO AL MQ

1.458,76 €	831,87 €	1.225,91 €	
------------	----------	------------	--

ANALISI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	P (...)A	P (...)B	P (...)C
p(DAT) €/mese	926,67 €	586,67 €	800,00 €
p(SUP) €/mese	1.458,76 €	831,87 €	1.225,91 €
p(TER) €/mese	124,78 €	124,78 €	124,78 €
p(BAL) €/mese	207,97 €	207,97 €	207,97 €
p(CAN) €/mese	332,75 €	332,75 €	332,75 €
p(SOF) €/mese	582,31 €	582,31 €	582,31 €
p(PAU) €/mese	332,75 €	332,75 €	332,75 €
p(AUT) €/mese	415,93 €	415,93 €	415,93 €
p(LOG) €/mese	249,56 €	249,56 €	249,56 €
p(REs) €/mese	8,32 €	8,32 €	8,32 €
p(RCo) €/mese	8,32 €	8,32 €	8,32 €
p(SER) €/n	9.000,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €
p(LIV) €/n	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
p(STM) €/n	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
p(AFF) €/n	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
p(PAN) €/n	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €

CARATTERISTICHE	PREZZO MARGINALE A	PREZZO MARGINALE B	PREZZO MARGINALE C
DATA (mesi)	-5.560,00 €	-1.173,33 €	-1.600,00 €
SUPERFICIE (mq)	67.103,18 €	67.381,25 €	87.039,94 €
TERRAZZI (mq)	3.047,13 €	1.549,77 €	-696,27 €
BALCONI (mq)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CANTINA (mq)	-38.265,90 €	0,00 €	0,00 €
SOFFITTA (mq)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
POSTO AUTO (mq)	1.900,82 €	6.892,02 €	1.900,82 €
AUTORIMESSA (mq)	19.099,67 €	14.108,47 €	8.701,33 €
LOGGIATO (mq)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESEDE ESCLUSIVO	-1.800,91 €	278,76 €	278,76 €
RESEDE CONDOMINIALE	0,00 €	0,00 €	-3.244,28 €
SERVIZIO (n)	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
LIVELLO PIANO (n)	-3.000,00 €	-6.000,00 €	-3.000,00 €
STATO DI	0,00 €	0,00 €	-30.000,00 €
AFFACCI (n)	0,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
PANORAMICITA' (0-1)	-2.000,00 €	0,00 €	0,00 €

PREZZI CORRETTI

197.523,99 €	192.036,94 €	200.380,29 €
--------------	--------------	--------------

PREZZO MEDIO DI MERCATO

196.647,07 €