



Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott.^{ssa} M. G. Mennuni

Esecuzione forzata R.G. 629/2019

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Relazione estimativa

Esperto incaricato dal Giudice

Arch. Francesco Tedone

Valutatore immobiliare certificato



Relazione

SEGRATE - VIA GIORGIO AMENDOLA, CIV. 6

Lotto unico

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare sita in Segrate (MI), Via Giorgio Amendola, civ. 6, edificio H. – Identificazione catastale (come da visura): appartamento - F. 9, P. 247, S. 51, Z.C. unica, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita € 482,49; autorimessa - F. 9, P. 247, S. 60, Z.C. unica, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 13 m², Rendita € 36,26. Coerenze (come da atto di provenienza) u.i. principale (appartamento): enti comuni, scala, int, 50 e 36 ed enti comuni; pertinenze (cantina): enti comuni, box 106 e 105, cantina 45 e parti comuni; (autorimessa): box 59 e 61, proprietà comunale e corsello.

2 Descrizione sintetica

I beni oggetto di stima sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare ad esclusiva destinazione d'uso residenziale e in regime di proprietà condominiale. Il compendio immobiliare staggito, che si presenta in buono stato conservativo, è costituito da un appartamento al piano quarto, una cantina e un'autorimessa al piano interrato. L'appartamento si compone di un soggiorno, due camere da letto, due bagni, una cucina e un disimpegno, nonché di due balconi. L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.¹

* **Avvertenza:** per quanto concerne gli aspetti indicati ai seguenti punti 3, 4 e 5, della presente relazione, si rinvia anche alle precisazioni riportate in appendice, nella scheda "Accertamenti immobiliari - Risultanze particolari".

3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03.07.19; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili.

4 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
 - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 Iscrizioni: **a)** ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 07.07.15 ai nn. 101828/26087, a favore di [redacted] con sede in [redacted], a carico [redacted] e [redacted] per la quota di ½ rispettivamente; **b)** ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12.12.13 ai nn. 111836/19712, a favore di [redacted] con sede in Milano, a carico di [redacted]
 - 4.2.2 Pignoramento: **a)** derivante da atto di precetto contro [redacted] e [redacted] per la quota di ½ rispettivamente, a favore del [redacted], atto n. [redacted] in data [redacted] trascritto il 04.03.15 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 18925/12727; **b)** [redacted] per la quota di ½ rispettivamente, a favore di [redacted] Segrate, [redacted] trascritto il 30.04.19 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 54312/35619. Il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dalla loro estinzione, è computabile in € 598,00 (imposte ipotecarie, € 400,00 - imposte di bollo € 118,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate

5 Continuità delle trascrizioni

5.1 Attuale: **S** in forza di atto **a**) Dott. Giuseppe De Rosa (Notaio in Milano) in data 17.06.05 n. 16355/11302, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 07.07.05 ai nn. 101827/51937; nonché di atto **b**) Dott. Roberto Bossi (Notaio in Milano) in data 11.04.06 n. 186085/20455, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 21.04.06 ai nn. 61650/31277; riguardanti rispettivamente: a) l'acquisto di appartamento, cantina, box auto e parti comuni in proprietà superficaria; b) l'acquisto dell'area di sedime relativa ai beni compresi nel primo atto di provenienza (a).

5.2 Precedenti nel ventennio: **S** in forza di atto Dott. Giuseppe Masini (Notaio in Paullo) in data 24.05.88 n. 24286/3824, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22.06.88 ai nn. 49402/35676.

Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 07.05.19, dal Dott. **S** lo scrivente ha effettuato il 07.09.19 una verifica riguardante il periodo successivo al 07.05.19, non rilevando elementi di aggiornamento.

6 Spese di gestione immobiliare²

6.1 Ordinarie annue: € 1.350,00 circa

6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: non comunicate dall'Amm.ne Condominiale

6.3 Scadute ed insolute al 15.07.19: € 5.794,41

Al compendio staggito, competono le seguenti quote millesimali: condominio 17,37 (proprietà e gestione), 17,78 (ascensore), 5,09 (supercondominio - proprietà e gestione).

7 Conformità normativa

7.1 Agibilità dello stabile: riscontrata

7.2 Regolarità edilizia: riscontrata

7.3 Regolarità catastale: riscontrata

7.4 Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità³ riguardanti gli impianti tecnologici dell'edificio, nonché quelle inerenti agli impianti tecnologici dell'appartamento.

7.5 Attestato di prestazione energetica (APE): non disponibile.

Vincoli normativi: in base a quanto reso pubblico dall'Amm.ne Comunale di Segrate, non sono state rilevate costrizioni riguardanti aspetti ambientali, monumentali o paesaggistici. Resta esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.

8 Descrizione dell'unità immobiliare

LOCALITA' - Il bene oggetto della presente relazione è situato nel Comune di Segrate (MI), in un'area residenziale periferica. Essa è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con traffico automobilistico di scarsa intensità e discreta disponibilità di posteggi, oltre a una buona disponibilità di servizi comunali (Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi). - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 8; Malpensa (VA) 65; Orio al Serio (BG) 45; raccordo autostradale più prossimo: Segrate 4; stazioni metropolitana e ferroviaria più vicine: Vimodrone (M2) 2,5 e Segrate (servizio suburbano regionale) 4; trasporti urbani di superficie: linee n. 923, 924, 965.

Relazione

COMPLESSO IMMOBILIARE - L'insediamento, che è costituito da tre edifici, è dotato di accessi pedonali e distinti passi carrai per l'autorimessa interrata. Le aree libere sono dotate di percorsi pedonali e ampi spazi a giardino.

EDIFICIO - Il fabbricato, che appare in buono stato di conservazione, è stato realizzato mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite con intonaco plastico, il tutto sottostante a un tetto piano; il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, antincendio, ascensore e citofonia.⁴

APPARTAMENTO - All'abitazione, che è posta al piano quarto del predetto edificio si accede tramite l'androne d'ingresso, mediante ascensore o scala condominiale. Essa si compone di un soggiorno, due camere da letto, due bagni, una cucina e un disimpegno (locali tutti aventi altezza di m 2,70); nonché di due balconi, che come i fronti finestrati risultano essere esposti ad ovest e ad est. Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in legno (di tipo c.d. blindato), nonché dalle porte finestra e dalle finestre di ogni altro locale⁵ (detti infissi sono in legno con vetro camera, dotati di zanzariere e di oscuranti avvolgibili in PVC). Gli infissi interni sono costituiti da porte a battente in legno. I pavimenti dei locali sono in legno, salvo quelli in ceramica, nel locale cucina e nei locali bagno. Sono altresì in ceramica le pareti della cucina (h m 1,65) e dei bagni (h m 1,60 e m 1,65); le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati uno di quattro apparecchi sanitari, l'altro di tre. L'assetto generale e le finiture dell'appartamento sono di buona qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto alle dotazioni tecnologiche, poste quelle già indicate, l'alloggio è corredato da impianti di produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, oltre che da un cuoci vivande posto nel locale cucina, nonché dalla predisposizione per l'ubicazione di una lavabiancheria posto nel disimpegno.

CANTINA - Il vano, che è accessibile al piano interrato tramite scala condominiale, presenta finiture al rustico ed è dotato di una porta in metallo con sopra luce di ventilazione, nonché di impianto di illuminazione.

AUTORIMESSA - Il vano, che è accessibile al piano interrato tramite scale condominiali interna ed esterna, presenta finiture al rustico ed è dotato di una porta basculante in metallo, nonché di pavimentazione.

9 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)⁶

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, in base alla documentazione resasi disponibile, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Appartamento			
Locali (unità principale)	86,09	1,00	86,09
Balconi (unità principale)	13,63	0,25	3,07
Cantina (pertinenza)	4,48	0,20	0,90
Totale			90,06
Totale arrotondato			90,00
Autorimessa			
Totale	14,70		a corpo

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

10 Analisi di mercato

10.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito

Non si reputa possibile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

10.2 Segrate - Zona periferica - Dati generali di compravendita - Disamina

Sono stati esaminati per tipologie edilizie correlabili a quella oggetto di stima: a) l'andamento quinquennale dei prezzi di compravendita; b) le attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) le recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). Per ognuna di queste fattispecie sono riportati i rispettivi esiti nella relativa scheda in appendice.

Relazione

10.3 Prezzi di vendita - Comparazione

Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dai seguenti atti di alienazione:⁷

- Via Giorgio Amendola, 17 - [redacted] (R.R. 68611 / 34461), Sesto San Giovanni, 28.05.19
- Via Giorgio Amendola, 14 - [redacted] (R.R. 66031 / 31997), Milano, 11.01.19
- Via Giorgio Amendola, 10 - [redacted] (R.R. 89102 / 14942), Segrate, 30.10.18

Estraendo ed elaborando i dati contenuti in tali atti è stata eseguita una stima del bene staggito mediante un metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita,⁸ i cui esiti sono riportati nella relativa scheda in appendice.

Sono stati altresì elaborati i dati utili per il computo del valore unitario ordinario:	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Giorgio Amendola, 17	m ² 90,00	€ 200.000,00
b) Via Giorgio Amendola, 14	m ² 91,00	€ 215.000,00
c) Via Giorgio Amendola, 10	m ² 89,00	€ 220.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{635.000,00 \text{ €}}{270,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 2.351,85 \text{ arrotondato a € m}^2 2.350,00$$

11 Determinazione del valore immobiliare⁹

Bene costituito da unità principale e pertinenza come precedentemente descritto:

Superficie commerciale	m ²	90,00
Valore a m ²	€	2.350,00
Valore complessivo € 211.500,00 arrotondato a	€	210.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:¹⁰

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) ¹¹	€	10.500,00
Debiti verso l'Amm.ne Comunale di Segrate (MI)	€	1.821,00
Valore del bene staggito	€	197.679,00
Valore del bene staggito (arrotondato) proposto a base d'asta	€	198.000,00

Milano, 01.11.19



Arco. Francesco Tedone
Valutatore Immobiliare certificato

Auspucando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Annotazioni

¹ Precisazioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89 e "soggetti diversamente abili" con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr. ICF OMS) di persone utilizzanti sedie a ruote.

² Somma monetarie riguardanti sia il Condominio, sia il Supercondominio, così come indicate dall'Amministrazione.

³ Ai sensi del DM 37/08 smi.

⁴ Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima.

⁵ Ad eccezione di uno dei due bagni.

⁶ In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.

Relazione

⁷ Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente.

⁸ International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) – IVS Council, London.

⁹ Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 + 209 (in particolare: § 14.2 Procedimento mono parametrico, § 14.2.1 Superficie commerciale, § 14.2.2 Valore unitario ordinario).

¹⁰ Condominio - Gestione Immobiliare: non sono state computate in detrazione le somme dovute da Parte eseguita, relative ai due precedenti esercizi amministrativi.

¹¹ Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione):

per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

Appendice

Documenti prodotti dallo scrivente:

scheda risultanze particolari degli accertamenti immobiliari

analisi di mercato

scheda IVS MCA

stampe fotografiche

Allegati

DOCUMENTI ACQUISITI DALLO SCRIVENTE

Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare:

n. 1 (primo) atto di provenienza (appartamento, cantina, box auto e parti comuni in proprietà superficiaria)

n. 2 ispezioni ipotecarie correlate al primo atto di provenienza (esiti)

n. 1 (secondo) atto di provenienza (area di sedime e pertinenza relativa ai beni compresi nel precedente atto)

n. 1 nota di trascrizione correlata al secondo atto di provenienza, come da esiti dell'effettuata ispezione

Agenzia delle Entrate - Catasto fabbricati:

n. 2 visure storiche per immobile

n. 1 estratto di mappa

n. 1 elaborato planimetrico

n. 2 schede planimetriche

Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro:

n. 1 interrogazione (esito)

Amministrazione Comunale di Segrate - Sportello unico edilizia:

n. 1 attestazione di agibilità

n. 2 concessioni edilizie comprensive di n. 2 elaborati grafici

DOCUMENTI PRODOTTI DALLO SCRIVENTE

n. 1 istanza di accesso agli atti

n. 2 acquisizione documenti in copia

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra lo scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

§§§

Accertamenti Immobiliari

Risultanze particolari

Richiamato tutto quanto indicato nella presente relazione si evidenzia che durante lo svolgimento delle attività in epigrafe si è riscontrata un'incongruenza concernente il perfezionamento del secondo atto di provenienza, riguardante l'acquisto dell'area di sedime relativa ai beni compresi nel primo atto di provenienza. Detta incongruenza consiste nella parziale inosservanza da Parte esecutata di quanto previsto all'articolo riportato in calce, ossia nel mancato versamento di circa 1.821,00 €, pur essendo stato poi trascritto presso i competenti Uffici l'avvenuto perfezionamento dell'acquisto in parola.

A fronte di quanto precede è stato inoltrato alla competente Amm.ne Comunale un quesito tramite cui è stato chiesto: a) se ad Essa risultassero pagate le somme a debito; b) in caso diverso, se il debito potesse considerarsi estinto, ovvero a quanto ammontasse attualmente per capitale, interesse, sanzioni ed altro; c) se detta Amm.ne ritenesse ammissibile il pagamento dell'eventuale debito da parte di un eventuale subentrante nel diritto di proprietà.

A detto quesito la competente Amm.ne ha anticipato le risposte che schematicamente si riportano: a) sussistere il debito; b) ammontare detto debito a circa 1.821,00 €, permanendo per altro la riserva di proprietà sul bene da parte dell'Amm.ne; c) ritenere ammissibile il pagamento del debito da parte di un eventuale subentrante nel diritto di proprietà, seppur condizionato ad un accordo, non precisato, tra le Parti.

Resta ad oggi in predicato il ricevimento da parte dell'Amm.ne Comunale di Segrate (MI) della comunicazione formale a conferma di quanto anticipato per le vie brevi. Al ricevimento di detta missiva, la stessa sarà inoltrata mediante i consueti canali informatici (P.C.T.).

Convenzione per la cessione in proprietà di lotti P. E. E. P. già concessi in diritto di superficie ai sensi della L.448/98, art.31 commi da 45 a 50 – Estratto – Art. 2 Corrispettivo della cessione - Il corrispettivo per la cessione della succitata porzione immobiliare viene quindi evidenziato nella somma complessiva di Euro 94.097,03 così determinato in conformità a quanto deliberato dalla G.C. con atto n. 238 del 19 novembre 2003. Si precisa che tale corrispettivo è stato determinato dalla parte venditrice sulla base delle millesimature di proprietà della parte acquirente all'interno del supercondominio. Il Comune di Segrate dichiara di aver ricevuto attualmente la somma complessiva di Euro 92.348,12 (novantaduemilatrecentoquarantotto virgola dodici) come risulta dalle ricevute di pagamento esistenti presso la Tesoreria Comunale e della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione. Per la restante somma di € 1.748,96 si precisa quanto segue: i sigg. – omissis – e – omissis – hanno versato al Comune di Segrate la somma di € 749,55 pari ai 3/10 dell'importo complessivo di loro spettanza. Detti signori si obbligano pertanto a versare, la somma residua dei 7/10 al Comune di Segrate, presso la Tesoreria Comunale, mediante quattro rate semestrali di eguale sorta capitale maggiorate di un tasso di interesse pari a quello legale. I termini per il pagamento decorrono dalla data di stipula della presente convenzione e pertanto i pagamenti avranno scadenza: 1° il 5 ottobre 2006; 2° il 5 aprile 2007; 3° il 5 ottobre 2007; 4° il 5 aprile 2008. Il mancato pagamento entro tali termini della singola rata, salvo comprovati documentati casi di forza maggiore, comporterà la corresponsione a favore del Comune di Segrate di una penale pari a € 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) oltre agli interessi legali da corrispondere fino alla data del pagamento. In relazione alla presente rateizzazione, la cessione della predetta area ai signori sopra elencati viene pattuita con riserva di proprietà a favore del Comune di Segrate, fino all'avvenuto versamento dell'intero importo determinato nei precedenti commi del presente articolo, a norma dell'articolo 1523 del c. c. Tale corrispettivo rimane fissato una volta per tutte nell'importo sopra specificato, anche nel caso di future eventuali variazioni dei costi dell'esproprio che il Comune dovesse sopportare per l'area oggetto della presente convenzione. Il corrispettivo sopra indicato rimane fissato una volta per tutte nell'importo sopra specificato, anche nel caso di future eventuali variazioni dei costi dell'esproprio che il Comune dovesse sopportare per l'area oggetto della presente convenzione. (n.d.r.: cfr atto, pagg. 19,20)

Analisi di mercato

COMUNE DI SEGRATE - ZONA PERIFERICA

DATI GENERALI DI COMPRAVENDITA - DISAMINA

Residenza - Elementi esaminati:

andamento quinquennale dei prezzi di compravendita
 attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)
 recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

Andamento quinquennale dei prezzi di alienazione - Valori medi di zona

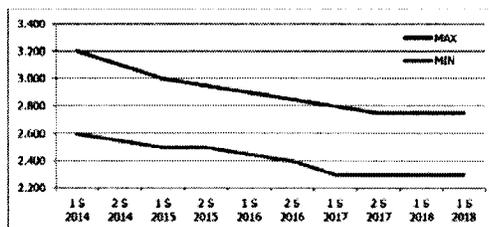
E' stato esaminato l'andamento dei prezzi di vendita per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

Periodo di osservazione 2014 + 2018

Variazioni nel periodo Max: - 11%
 Min: - 14%

Valori a fine periodo Max: € 3.575,00 m² ÷ € 2.750,00 m²
 Min: € 2.300,00 m² ÷ € 1.610,00 m²

Valore medio (Min): € 2.000,00 a m²



Attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)

Sono state selezionate e analizzate proposte di acquisto per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

Via Giorgio Amendola, 32.....	m ² 96,00	€ 253.000,00
Via Giorgio Amendola snc	m ² 95,00	€ 223.000,00
Via Giorgio Amendola, 26	m ² 96,00	€ 187.000,00

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{663.000,00 \text{ €}}{287,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 2.310,10 - 10\% = \text{€ m}^2 2.079,00$$

Valore medio: € 2.100,00 a m²

Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

E' stato osservato il settore delle vendite forzate, rilevando l'impossibilità di correlare i valori monetari formati nell'ambito delle procedure esecutive con quelli di mercato.

Annotazioni e precisazioni

- Il grafico rappresenta i valori medi di zona non incrementati o decrementati - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL
 Possibili incrementi o detrazioni: ± 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".
- Attuali proposte di acquisto - Fonte: Idealista Srl - Via Spadari 7/9, 20123 Milano - Motore di ricerca internet: www.idealista.it.
 Valori monetari, detti anche asking price, soggetti mediamente ad una riduzione del 10%. I dati di ricerca sono archiviati presso lo studio scrivente.
- Tutti i valori numerici, ove occorrente od opportuno, sono stati arrotondati.
- Cfr appendice per le stime, in Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.

Appendice

Metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita

IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Elementi selezionati	A	B	C	S
Prezzo (€)	200.000,00	215.000,00	220.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	3	8	10	-
Superficie commerciale (m ²)	90,00	91,00	89,00	90,00
Livello di piano (n.)	3	4	T	4
Bagni (n.)	1	2	2	2
Climatizzazione ambienti (n.)	1	0	0	0
Stato conservativo (1 ÷ 3)	2	2	3	2

Valori unitari (VU) - Valori marginali (VM)	A	B	C	S
Transazione - VM (€ mese) - Cfr. Analisi di mercato	0,00	0,00	0,00	-
Superficie comm.le - VU minore tra i comparabili (€ m ²)	2.222,22	2.222,22	2.222,22	-
Livello di piano - VU (€)	199,80	214,79	219,78	-
Dotazione bagni - VU (€)	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Climatizzazione ambienti - VU (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-
Stato conservativo - VU (€°)	5.000,00	5.000,00	5.000,00	-

Sintesi estimativa (€) - Differenze di valore	A	B	C	S
Valori di alienazione	200.000,00	215.000,00	220.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	0,00	- 2.222,22	2.222,22	-
Livello di piano	199,80	0,00	879,12	-
Bagni	2.500,00	0,00	0,00	-
Climatizzazione ambienti	2.500,00	0,00	0,00	-
Stato conservativo	0,00	0,00	- 5.000,00	-

Valori di alienazione correlati	199.699,80	212.777,78	218.101,34	-
---------------------------------	------------	------------	------------	---

$$S = (A + B + C) : 3 = (\text{€ } 199.699,80 + 212.777,78 + 218.101,34) : 3 = \text{€ } 210.192,97$$

Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$) - Divergenza percentuale assoluta (d%)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(218.101,34 - 199.699,80) \cdot 100] : 199.699,80 = 9,21\% \leq 10,00\%$$