

APPLICAZIONE BEST PRACTICES

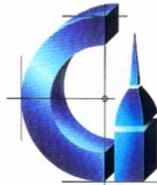
Caso pratico di metodologia estimativa comparativa (*market oriented*)
con due diligence ed analisi di mercato



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

www.geoval.it

In collaborazione con



Collegio Geometri Torino



NUOVO CORSO DI ESTIMO IMMOBILIARE _ Versione 2025 (WEBINAR)

Geometra Lorenzo TILLI

**Valutatore immobiliare - Certificato UNI 11558:2014, Riconoscimento Europeo REV di TEGoVa
Componente Consiglio Direttivo e CTS Geo.Val. Esperti.**

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore Associazione GEO.VAL Esperti

CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO IMMOBILIARE

APPLICAZIONE BEST PRACTICES

Caso pratico di metodologia estimativa comparativa (*market oriented*)
con due diligence ed analisi di mercato



Parte 1 – Premessa

1

Parte 2 – Lettera di Incarico

2

Parte 3 – Struttura del rapporto di valutazione

3

Parte 4 – Caso di Studio

4



PARTE 1: Premessa

Questo webinar avrà un *taglio* prevalentemente *pratico* in applicazione a Standard Nazionali ed Internazionali di valutazione.

Per gli approfondimenti metodologici si rimanda ai corsi già svolti ed in programmazione da parte dell'associazione



GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO IMMOBILIARE

APPLICAZIONE BEST PRACTICES

Caso pratico di metodologia estimativa comparativa (*market oriented*)
con due diligence ed analisi di mercato

Parte 1 – *Premessa*

1

 **Parte 2 – Lettera d'incarico**

2

Parte 3 – *Struttura del rapporto di valutazione*

3

Parte 4 – *Caso di Studio*

4

PARTE 2: Lettera di Incarico

STANDARD DI QUALITA'



Le Specifiche sotto riportate, elaborate da CNGeGL con la collaborazione metodologica di UNI, per la definizione degli Standard di Qualità ai fini della qualificazione professionale, sono state sottoposte a revisione e approvate nel mese di settembre 2018.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

in collaborazione



Con la revisione del 2018 nelle specifiche elaborate dal CNGeGL per la definizione degli **Standard di qualità** ai fini della qualificazione professionale della categoria dei Geometri e Geometri Laureati, all'area di attività di estimo e attività peritale (Specifica P01), viene fatto esplicito riferimento alla Norma UNI 11612:2015, sostituendo i precedenti riferimenti e specifiche definizioni



NORMA ITALIANA	Stima del valore di mercato degli immobili	UNI 11612
		DICEMBRE 2015

Determination of the market value of properties

La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

La norma UNI 11612:2015 oltre a termini, definizioni, procedimenti, descrive altresì il processo valutativo, indicando, in funzione delle finalità della committenza, i diversi "livelli di servizio" da **precisare nella lettera d'incarico.**



Prima dell'avvio dell'attività il valutatore deve sempre indicare **per iscritto**, al cliente, modalità e termini in base ai quali si impegna a eseguire la valutazione.



L'appendice A della norma UNI 11612 indica i requisiti tecnici dell'incarico (anche in termini di approfondimenti tecnici e limitazioni) in base ai requisiti/caratteristiche della committenza.

Soggetto qualificato - soggetto finanziatore

Valutazioni regolate da specifiche norme di Legge

Valutazioni svolte per altri soggetti

Oltre all'identificazione della committenza **devono essere comprese:**

L'immobile oggetto della valutazione o diritti reali da valutare;

La finalità della valutazione;

La data a cui è riferito il valore di mercato;

La segnalazione di eventuale conflitto di interesse;

La dichiarazione di competenza necessaria ad accettare l'incarico;

Le eventuali limitazioni;

Le prescrizioni particolari o deroghe;

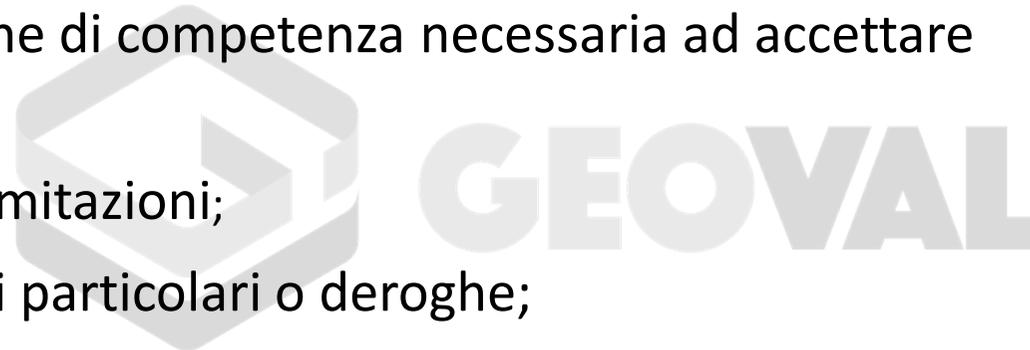
Le indagini minime di cui all'appendice A;

La conferma che la valutazione sarà eseguita in conformità alla norma;

L'ammontare del compenso del valutatore (concordato tra le parti);

L'indicazione la polizza assicurativa e relativo massimale;

Trattamento dati personali (privacy) e relativa informativa.





Gli **approfondimenti** tecnici devono essere il più completi possibile e includere, ove necessario, verifiche tecniche a supporto della valutazione, garantendo un'analisi accurata e fondata su dati verificabili.

Accertare la **titolarità** del bene (anche mediante accesso agli archivi delle competenti Pubbliche Amministrazioni).

Verificare la **conformità** del bene sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale (anche attraverso accessi agli atti presso gli enti preposti)

Condurre un'**analisi documentale** relativa agli impianti, alle condizioni strutturali e agli aspetti ambientali del bene; l'esecuzione della *due diligence* sarà effettuata solo su specifica richiesta.



CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO IMMOBILIARE

APPLICAZIONE BEST PRACTICES

Caso pratico di metodologia estimativa comparativa (*market oriented*)
con due diligence ed analisi di mercato

Parte 1 – Premessa

1

Parte 2 – Lettera di Incarico

2

 **Parte 3 – Struttura del rapporto di valutazione**

3

Parte 4 – Caso di Studio

4



Il **processo** di redazione di un **rapporto di valutazione** immobiliare di tipo *full* si articola in diverse fasi ed attività, che includono :

Ricerca documentale (in relazione all'ampiezza dell'incarico);

Analisi documentale;

Sopralluogo all'immobile e rilievo metrico e fotografico
(in relazione all'ampiezza dell'incarico)

Due Diligence - attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con l'individuazione delle eventuali difformità e/o delle necessarie attività di adeguamento e/o trasformazione, con la quantificazione degli oneri economici necessari - (Norma UNI 11612:2015).



Analisi di mercato, indagini e ricerca dei dati (di mercato) – Uni/PdR 53:2019.

Elaborazione dei dati.



CORSO PROFESSIONALE DI ESTIMO IMMOBILIARE

APPLICAZIONE BEST PRACTICES

Caso pratico di metodologia estimativa comparativa (*market oriented*)
con due diligence ed analisi di mercato

Parte 1 – Premessa

1

Parte 2 – Lettera di Incarico

2

Parte 3 – Struttura del rapporto di valutazione

3

 **Parte 4 – Caso di Studio**

4

Caso di Studio

Determinazione del più probabile valore di mercato di un appartamento di civile abitazione, oltre accessori (coperti e scoperti), in edificio condominiale.

Pur trattandosi di un caso pratico per motivi di privacy saranno utilizzate immagini e planimetrie a titolo indicativo ed esemplificativo.



Definizioni utili

Assunzioni (come definite al punto 3.3. della norma UNI 11612:2015). Un'assunzione è formulata quando è ragionevole per il valutatore accettare un elemento per veritiero senza dover effettuare indagini o verifiche specifiche.

Assunzioni Speciali (come definite al punto 3.4. della norma UNI 11612:2015). Un'assunzione speciale è formulata, normalmente su specifica richiesta, laddove si presuppongano fatti diversi da quelli che è possibile verificare alla data della valutazione; può comprendere circostanze in cui si formulino assunzioni circa uno stato o evento futuro.

Condizioni limitanti (definite al punto 3.10. della norma UNI 11612:2015) – Le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione che possono essere richieste:

- i) dalla committenza (ad esempio la verifica della commerciabilità)
- ii) dal valutatore (ad esempio il divieto di divulgare a terzi il rapporto di valutazione senza il proprio consenso);
- i) dalla normativa.



Dati della Committenza (p.to I, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Generalità: Sig.....



Dati e riferimenti del Valutatore (p.to II, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Valutatore: geometra, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di al n°

Certificazione Valutatori Immobiliari (norma UNI 11558)....., data prima emissione....., rinnovo, termine validità.....

Profilo professionale Livello Avanzato

Qualifica - REV-IT/CNGeGL/..... - data ultimo mantenimento

Clausola di utilizzo del rapporto di valutazione

(p.to XV, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Es. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato allo svolgimento dell'incarico conferito dalla committenza e non ne è consentito l'uso per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto e potrà essere pubblicato, diffuso e divulgato solo previa autorizzazione scritta dello scrivente valutatore ed in ogni caso dovranno essere omessi tutti i dati sensibili riconducibili alla committenza/proprietà/conducente in locazione.

Ulteriori, eventuali, precisazioni

Es. Rappresentazione dell'avvenuta acquisizione del consenso da parte della committenza a:

Scattare fotografie ed allegare all'elaborato la documentazione fotografica;

Eseguire il sopralluogo congiuntamente ad un collega di studio;

Acquisire informazioni e dati (anche di natura economica) attraverso l'Amministratore di condominio.

Date (p.to III, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Data del sopralluogo

Data di conferimento dell'incarico

Data di richiesta di accesso agli atti

Data di accesso agli atti

Data della due diligence (eventuale informativa presso P.A.)

Data dell'analisi di mercato e ricerca dei dati di immobili comparabili

Data della valutazione

Data di redazione del rapporto di valutazione

Data di consegna del rapporto di valutazione





Scopo della valutazione (p.to IV, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Definizione: Il **più probabile valore di mercato** secondo gli Standard Internazionali, il Codice di Tecnoborsa (V edizione 2018, capitolo 2 – punto 2.2), le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione dicembre 2024 – R.1.2.1) viene definito - in base al dettato dell'articolo 4, comma 1, punto 76 del Regolamento UE 575/2013, come segue:

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una 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 essere soggette a costrizioni.....”.

Condizioni e limiti all'attività (p.to XIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)
(solitamente già definiti nella lettera di incarico)

A titolo esemplificativo :

La conformazione plani-volumetrica del fabbricato, il suo posizionamento all'interno del lotto fondiario, i confini e la consistenza del lotto di terreno su cui è stato realizzato e le distanze della costruzione da altri edifici;

L'isolamento ed il rilevamento dell'inquinamento acustico;

Presenza/assenza dell'impiego dell'amianto;

Presenza/assenza/validità di eventuale certificato di prevenzione Incendi riferito a parti esclusive e condominiali;

Conformità/rispondenza/funzionamento della dotazione impiantistica presente (di ogni sorta e natura);

Visure presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare in ordine ad ispezioni ipotecarie ed annotazioni;

L'idoneità strutturale (statico/sismica);



Condizioni e limiti all'attività (p.to XIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)
(solitamente già definiti nella lettera di incarico)

La valutazione del bene sarà redatta nella corrente destinazione del bene (M.V.E.U. - market value for the existing use), senza valutare potenziali, convenienti e migliori usi (H.B.U. - Highest and Best Use)

Taluni limiti possono essere **imposti** dalla **committenza** (es.):

Non visionare alcune parti dell'immobile/locali;

Non considerare nella valutazione alcune dotazioni di impianti;

Non scattare/allegare fotografie al rapporto di valutazione;

Valutare l'immobile libero ancorché occupato;



Condizioni e limiti all'attività (p.to XIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015) (solitamente già definiti nella lettera di incarico)

Precisazioni:

Il rapporto di valutazione conterrà i limiti e le condizioni anzidette, assumendo che non vi siano elementi pregiudizievoli ai fini estimativi in relazione alle mancate verifiche; per quanto attiene i documenti forniti dalla committenza, vi sarà l'esenzione dello scrivente dalla verifica di autenticità di degli stessi.

Gestione dei Limiti Imposti:

Il Valutatore dovrebbe, se la committenza impone restrizioni, inserire:

- *Clausole di Riserva:* Il rapporto di valutazione deve specificarle e chiarire il loro impatto sui risultati.
- *Rifiuto dell'Incarico:* se le condizioni compromettessero l'obiettività o la conformità agli standard, il valutatore dovrebbe rifiutare di redigere la valutazione.



Ubicazione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

- Localizzazione

Provincia

Firenze

Comune

Firenze

Frazione

-

Località/Zona

Zona – Gignoro

Quartiere

2 (Campo di Marte)

Via/Piazza

Via.....

Numero civico

1 (interno A)

- Zona

X Urbana

- Centrale
- Semicentrale
- X Semiperiferica
- Periferica



GEOVAL



FLORENCE

Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Descrizione del contesto/zona, delle tipologie edilizie, della destinazione prevalente, della presenza/assenza/vicinanza ad esercizi commerciali e servizi di primaria necessità;

Presenza/assenza e vicinanza di fermate di mezzi di trasporto pubblico;

Modalità di accesso all'edificio (diretto da pubblica via, indiretto attraverso parti comuni/condominiali, aree scoperte gravate da servitù di passo e transito, etc...);

Presenza/assenza di aree comuni, condominiali, pubbliche che possano avere rilevanza ai fini estimativi (parcheggi, parco, attrezzature, etc...);



Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Descrizione tipologica, morfologica e delle caratteristiche del **fabbricato** (numero dei piani, sviluppo planivolumetrico, epoca di costruzione, struttura, materiali, finiture, impianti, presenza/assenza di parti comuni/condominiali che possano avere una utilità ai fini estimativi, etc...);

Presenza/assenza di **fonti rinnovabili**;

Modalità **di accesso** all'unità immobiliare;

Presenza/assenza di **ascensore** (con indicazione se la stessa serva o meno tutti i piani dell'edificio o solo parti di esso);

Descrizione tipologica, morfologica, delle caratteristiche dell'**unità**, delle sue finiture, dotazione impiantistica esclusiva, esprimendo un giudizio sullo stato di manutenzione e sulla qualità delle finiture (signorili, di tipo medio commerciale, etc..) ed impianti (dotazione completa/adeguata per la tipologia, indicazione dell'obsolescenza o meno della stessa, etc..)



Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Immobilie oggetto del caso di studio

I fabbricati facenti parte del supercondominio cui appartiene l'immobile in oggetto presentano caratteristiche tipologiche e consistenze pressoché analoghe, sono tra loro coevi, con uno sviluppo planivolumetrico articolato, disposti su quattro piani fuori terra oltre seminterrato con copertura "a tetto".

La **zona** del Gignoro, semiperiferica rispetto al centro storico, è localizzata nella parte nord-est dell'abitato di Firenze, ed ha una prevalente destinazione residenziale edificata a partire dalla fine degli anni '50 del novecento, ben collegata e con una vasta gamma di servizi, infrastrutture ed esercizi commerciali posti tra loro a breve distanza.

Ecco una breve panoramica dei principali punti d'interesse di zona nelle vicinanze, più o meno immediate dell'abitazione in oggetto«omissis»

Si sono rappresentati gli esercizi commerciali, scuole di ogni grado, distanza dai servizi ed infrastrutture primarie (strade, ferrovia, ospedali, etc..)



Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Immobile oggetto del caso di studio

L'edificio condominiale, accessibile dal civico, presenta un «carattere» meno intensivo grazie allo sviluppo planimetrico, offrendo agli appartamenti tre lati liberi. Il vano scala, dotato di ascensore, serve tutti i livelli, dal seminterrato al terzo piano, con tre unità abitative per piano.

Al piano seminterrato, le cantine di pertinenza sono collocate a sud e accessibili da un corridoio, mentre il resto dello spazio è adibito a parcheggio condominiale coperto, con accesso tramite rampa carrabile condivisa con l'edificio adiacente.

Tra i due fabbricati si trova una struttura indipendente di piccole dimensioni, contenente locali tecnici (centrale termica e autoclave) a servizio di entrambi i condomini.



Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Immobile oggetto del caso di studio

L'**appartamento**, situato al terzo piano (IV fuori terra e ultimo), è accessibile tramite vano scala e ascensore ed è dotato di una cantina al piano seminterrato.

L'unità abitativa presenta tre lati liberi, affacciandosi sulla viabilità interna a nord, sulla rampa di accesso al seminterrato a est e sul giardino del supercondominio a sud. Il quarto lato è adiacente al vano scala condominiale.

L'appartamento ha una pianta regolare con una distribuzione razionale tra zona giorno e zona notte. E' composto quattro vani principali, cucina, ingresso/disimpegno, corridoio, bagno finestrato, ripostiglio e due balconi: uno a nord (accessibile dalla cucina) e uno a sud (accessibile dal soggiorno).





Accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione (p.to V, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Immobile oggetto del caso di studio

La consistenza dell'unità catastale comprende una cantina al piano seminterrato, accessibile dall'interno del fabbricato. Il locale, di forma regolare, è situato lungo il corridoio distributivo condominiale insistente sul fronte est dell'edificio ed è dotato di una piccola finestrella posta a rilevante altezza (luce irregolare). È stata rilevata la presenza di una tubazione *passante* ancorata all'intradosso del solaio, configurando – di fatto - una servitù apparente.

Le finiture sono di tipo medio-commerciale, prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione, con l'eccezione di alcuni infissi esterni, sostituiti i primi anni '90. Il servizio igienico è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria alla fine degli anni '90. La dotazione impiantistica è completa per la destinazione d'uso cui è preposta, seppur obsoleta. La caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento (termosingolo è stata sostituita da oltre 10 anni e l'impianto di condizionamento costituito da un «mono» ed un «dual» è stato installato nell'anno 2017 (come appreso in fase di sopralluogo).

Determinazione delle consistenze

(p.to VI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

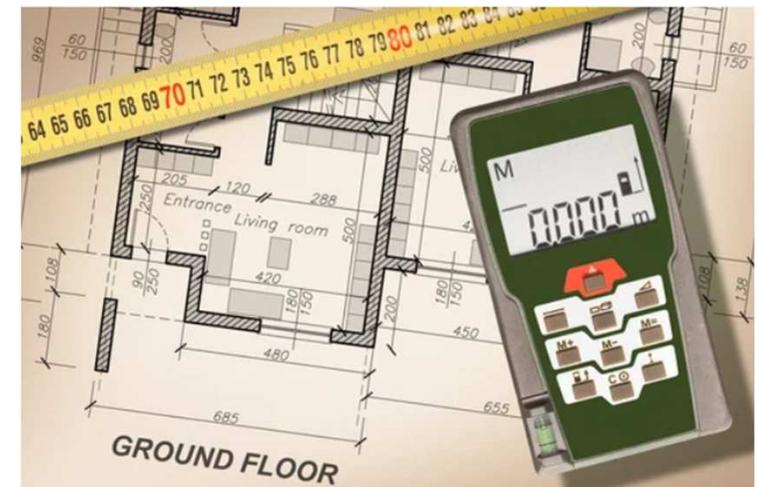
Rilievo della consistenza

- Diretto (indicare data del sopralluogo.....)

Desunto graficamente da:

- Planimetrie catastali
- Grafico di cui alla pratica edilizia (indicare quale)
- Elaborato generico (indicare quale)

Eventuali precisazioni: Es. - avendo eseguito un rilievo "a campione", si sono integrati i dati e misure necessarie con una misurazione diretta della planimetria catastale.



Determinazione delle consistenze

(p.to VI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Misura e tipologia delle superfici -

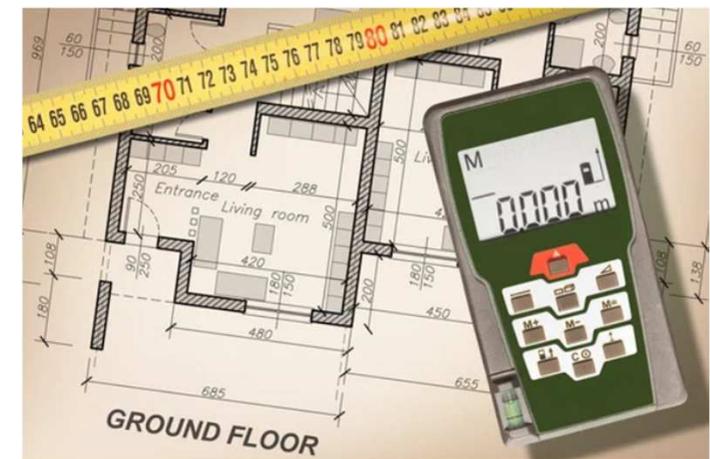
Riferimenti : *Codice delle Valutazioni Immobiliari (V edizione), Capitolo 18 (Misurazioni immobiliari), Linee Guida ABI 2024 (nota esplicativa 5.2.)*

La ***superficie reale*** (che prescinde da ponderazioni in base alla destinazione d'uso della medesima) si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Superfici secondarie o pertinenziali concernenti: le superfici relative ai balconi, terrazze, box, soffitte, cantine, mansarde, giardino, ecc.

Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le ***superfici esterne*** (cortile, spazi condominiali, giardino, ecc.).



Determinazione delle consistenze

(p.to VI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

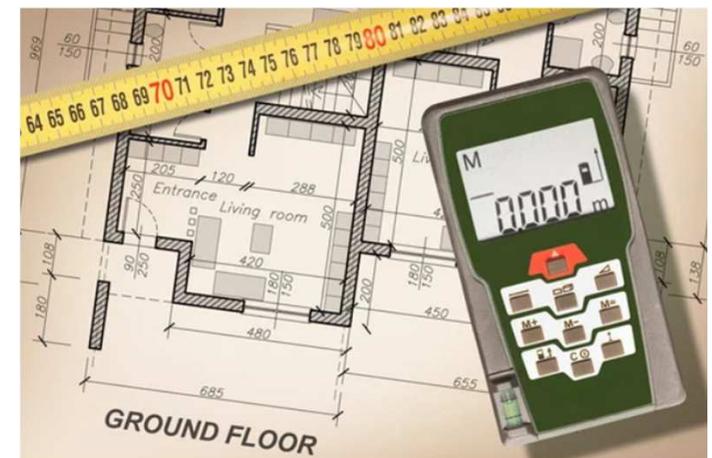
I Rapporti mercantili

I rapporti mercantili superficiali rappresentano il rapporto tra il valore delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti si basano sulla prassi commerciale, sulla funzione specifica svolta da queste superfici e sulla qualità aggiuntiva che conferiscono all'immobile.

Questi rapporti **non sono fissi**, ma variano in base al contesto locale, ai diversi segmenti di mercato e alle fluttuazioni delle condizioni economiche nel tempo.

Superficie commerciale

Si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.



Determinazione delle consistenze

(p.to VI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

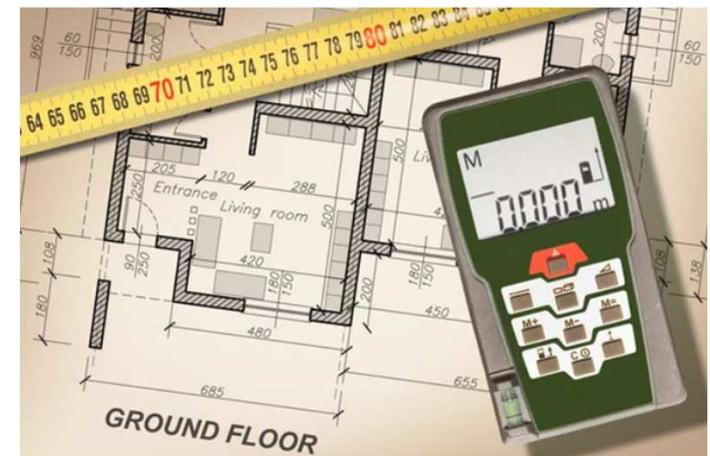
Nell'ambito della determinazione della **superficie commerciale** le prassi utilizzate sono correlate alle specifiche caratteristiche dei mercati.

In assenza di specifiche informazioni possono essere desunte da:

Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione), ai fini della misurazione della superficie commerciale, adotta il criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**

Allegato C del **DPR 138/98** - Regole di calcolo della superficie catastale

Norma UNI 11932:2024 - Agente Immobiliare Professionale – Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733



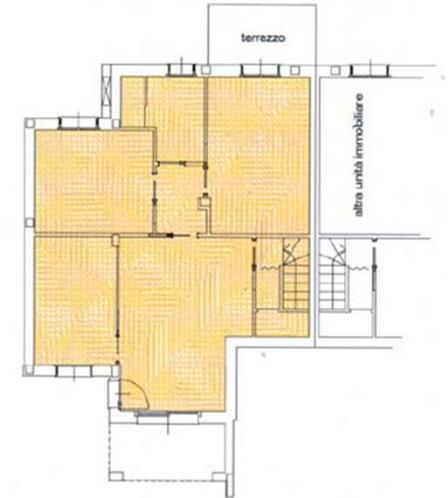
Determinazione delle consistenze

(p.to VI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Dati superficiali del **subject** oggetto del caso di studio.

Rilievo della consistenza

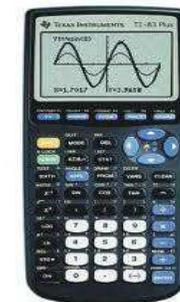
- Diretto (sopralluogo eseguito in data



Superficie determinata: Interna Lorda (SIL).

Per Superficie Interna Lorda (SIL) 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 pavimento.

Destinazione	Superficie interna lorda	Altezza	Livello di piano
abitazione	97,82 mq	2,98 m	terzo
balconi	14,00 mq	0,00 m	terzo
cantina (con accesso indiretto)	5,74 mq	2,55 m	seminterrato



Identificazione catastale con verifica di corrispondenza

(p.to VII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Documentazione acquisita da:

- Dal Committente
- Direttamente presso Agenzia delle Entrate Servizi Catastali
- ***Dal sito web dell'A.d.E (previa acquisizione di delega da parte della proprietà/committenza)***

Elenco documentazione visionata

- Visura terreni
- ***Visura storica per immobile***
- ***Planimetria catastale***
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Elenco immobili
- ***Estratto mappa***
- Altro (rappresentare)





Identificazione catastale con verifica di corrispondenza

(p.to VII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al [redacted]/2024

[redacted] Segue
Visura n.: T412976 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 108 Particella: 85 Sub.: [redacted]

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
---	------------	------------	------------	------------	------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		108	85 [redacted]	[redacted]	3		A/2	2	7 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m ²	Euro 885,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA [redacted]		Piano [redacted]		Partita [redacted]		Mod.58				
Notifica												

Confinanti catastali (s.s.a.)

Abitazione (e cantina); descrizione a corpo unico con riferimento all'abitazione:

Nord – In proiezione su area condominiale distinta dalla p.lla del foglio di mappa 108.

Ovest – In proiezione su area condominiale distinta dalla p.lla del foglio di mappa 108.

Sud – In proiezione su area condominiale di distinta dalla p.lla del foglio di mappa 108.

Est – Vano scala condominiale con accesso al civico di via

Confinanti catastali estratti dalla Banca dati dell'A.d.E. alla data del, s.s.a.

Identificazione catastale con verifica di corrispondenza

(p.to VII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Confrontata la vigente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, con riferimento all'art. 19 del D.L. n°78 del 31.05.2010 convertito con Legge del 31.07.2010 n°122, noti i contenuti delle circolari 2T, prot. 36607 e 3T, prot. 42436,

DICHIARA:

La REGOLARITÀ :

la NON REGOLARITÀ (motivare) : Per omessa rappresentazione di un vano uso ripostiglio ricavato (in assenza di pratica edilizia) in luogo di un originario e più ampio vano; aspetto che assume rilevanza ai fini della determinazione della consistenza e del relativo classamento. Della necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, sarà tenuto conto ai fini estimativi.

ALTRO (motivare):

Per quanto attiene la coerenza soggettiva si rappresenta che gli intestatari catastali vigenti e le rispettive quote sono coerenti con quanto riportato nel titolo di provenienza.



Identificazione catastale con verifica di corrispondenza

(p.to VII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Ulteriore precisazione ai fini dell'identificazione catastale della parti comuni/condominiali:

Posto che non sono stati reperiti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, né copia di un elaborato planimetrico né di un elenco subalterni, in assenza di altre informazioni desumibili dai richiamati elaborati, si ritengono parti comuni tutte quelle disciplinate dall'art.1117 del C.C., ovvero quelle tali per legge uso e consuetudine, quelle specificatamente rappresentate nella planimetria catastale (quali – vano scala, ascensore, androne a comune, centrale termica, autoclave, rampa) e quelle espressamente contenute nell'atto di compravendita a rogito del notaio del (provenienza dell'unità abitativa e cantina oggetto del rapporto di valutazione).



Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Indicare, in base alla zona di ubicazione (interno/esterno del centro abitato) del bene:

L'antioriorità della costruzione al 1 settembre 1967 (entrata in vigore della Legge 765) o al 31 ottobre 1942 (entrata in vigore della Legge 1150), salvo che per i Comuni che fossero già soggetti a regolamentazioni preesistenti.

L'originario titolo edilizio relativo all'immobile/oo.uu;

Eventuali varianti;

Successive pratiche edilizie di ogni sorta e natura (riferite alle singole unità immobiliari ed alle parti comuni/condominiali);



Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

E' inoltre opportuno verificare (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

L'acquisizione di eventuali Nulla Osta/Pareri/Autorizzazione degli Enti preposti per l'esecuzione delle opere previste nelle pratiche edilizie;

Le prescrizioni (speciali) inserite negli atti rilasciati dalle P.A.;

L'avvenuta presentazione di altre pratiche riconnesse ai titoli edilizi per renderli efficaci;

L'avvenuta presentazione delle comunicazioni di inizio e fine lavori (ove meritevoli) entro i termini previsti e/o la presenza di eventuali proroghe;

L'avvenuta presentazione delle comunicazioni di fine lavori per pratiche riconnesse al «titolo» edilizio;



Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

E' inoltre opportuno verificare (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

Per le Domande di Condono edilizio non *definite*: la completezza documentale, la verifica rilascio Nulla Osta degli Enti preposti alla Tutela di eventuali vincoli, il pagamento degli oneri/oblazione;

L'adozione/approvazione dei Piani Attuativi e di recupero e la loro durata;

Se le opere previste e le relative convenzioni sono state stipulate nei termini previsti;

Il contenuto delle Convenzioni in ordine ai collaudi delle opere di Urbanizzazione, modalità e tempi per il deposito dell'agibilità.





Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

E' inoltre opportuno verificare (solitamente per immobili extra urbani):

La presenza/assenza di Autorizzazioni allo scarico per immobili non allacciati alla pubblica fognatura;

La potabilità dell'acqua qualora l'approvvigionamento non avvenga da acquedotto pubblico.

Sia per immobili urbani che extraurbani la presenza del Certificato di **Agibilità** (già abitabilità/agibilità/permesso-licenza d'uso) rilasciata e/o asseverata e che la stessa sia in corso di validità.

Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

- **Situazione urbanistica** – (zonizzazione e vincoli)

Fonte documentazione reperita:

Sito web Comune di - <https://.....>

Data acquisizione della documentazione (gg/mm/aa)2024

Da verificare (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

Strumento di pianificazione territoriale (P.R.G. – R.U. – P.O.) vigente ed adottato se del caso (fase di salvaguardia)

Piano Strutturale (definendo le strategie di sviluppo e tutela, questo strumento è utile – oltre che per informazioni attinenti i vincoli e le infrastrutture – per analizzare il mercato in un'ottica *forward looking* – essendo teso a definire la pianificazione futura del territorio)

Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Da verificare la **presenza/assenza**:

Vincolo Paesaggistico

Vincolo Ambientale

Vincolo Storico-Architettonico

Vincolo Archeologico

Vincolo aeroportuale

Zonizzazione sismica

Vincolo cimiteriale

Vincolo idrogeologico

Vincolo di Elettrodotto

Pericolosità geologica

Pericolosità Idraulica (PAI)

R.D. 523/1904 (T.U. opere idrauliche)

Codice della Navigazione (R.D. 327/1942)



Verifica di corrispondenza edilizio-urbanistica

(p.to VIII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Relativamente al caso di studio:

Premesso che per una puntuale disamina sarebbe stata necessaria la predisposizione di un elaborato comparativo a seguito di un rilievo architettonico dettagliato e relativa restituzione grafica; ciò detto, a seguito dell'incarico conferito, si precisa che dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle richiamate pratiche edilizie;

DICHIARA:

La REGOLARITÀ :

la NON REGOLARITÀ (motivare) : Realizzazione, in assenza di pratica edilizia, di un locale ripostiglio (con pareti in cartongesso) in luogo di un originario e più ampio vano. L'opera, come da informazioni assunte in fase di sopralluogo direttamente dalla committenza, è stata realizzata nell'anno 2018 (mese di settembre).

Della necessità di procedere alla *regolarizzazione* di tale difformità sarà tenuto conto ai fini estimativi.

ALTRO (motivare):

Si precisa che la difformità riscontrata non si configura come una variazione essenziale, giusti i disposti del T.U. 380/2001 e della L.R.T. 65/2014 e, trattandosi di porzioni di immobile edificato (e reso agibile) in data anteriore al 1 settembre 1967 cui hanno fatto seguito le c.e. in sanatoria ad evasione di pratiche di condono edilizio L.47/85, risulta commerciabile nei termini di Legge.





Dotazione impiantistica ed eventuali conformità e certificazioni

(p.to IX, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

- Due diligence relativa agli impianti –

Da verificare (a titolo esemplificativo e non esaustivo): :

Il progetto degli impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione;

Il progetto dell'impianto elettrico (ove necessario);

Il progetto dell'impianto idrosanitario e gas (ove necessario);

Il progetto dell'impianto antincendio (ove necessario);

Il progetto dell'impianto ascensore e fotovoltaico (ove necessario);

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità (o rispondenza) ed eventuali libretti di impianto e di manutenzione;

La presenza di canne fumarie ed il controllo che lo scarico dei fumi avvenga in copertura (per nuove installazioni, salvo eccezioni).

Titolarità della proprietà. ***(p.to X, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)***

Da verificare:

Il Titolo di provenienza (Compravendita, Successione, Sentenza, Donazione, etc...), verificando le trascrizioni, eventuali iscrizioni, ovvero annotazioni ufficiali nei registri immobiliari che possano influire sulla proprietà o sul valore del bene.

Presenza/assenza di contratti di locazione (tipologia e durata)



Servitù attive e passive ***(p.to XI, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)***

Da verificare:

Presenza/assenza di servitù attive e passive legittime (da titolo) e/o apparenti;

Eventuali ***vincoli ed obblighi giuridici*** nascenti da:

Convenzioni;

Atti d'obbligo;

Statuti di Consorzio;

Regolamenti di condominio di natura contrattuale;

Diritti d'uso e abitazione;

Patti di prelazione (agraria/urbana).



GEOVAL



Analisi di mercato

(parte del p.to XII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

La prassi di riferimento UNI/PdR 53:2019 - Linea guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari, costituisce uno strumento di ausilio per i valutatori immobiliari e per gli operatori del settore, individuando la metodologia funzionale alla (come estratto dalla PdR):

- Identificazione dei segmenti del mercato immobiliare, per supportare l'elaborazione d indici di mercato e lo svolgimento di analisi sulla congiuntura del settore immobiliare;
- Raccolta dei dati e le informazioni di mercato;
- Elaborazione interpretazione del mercato immobiliare, nella sua articolazione e nella sua complessità.





Analisi di mercato

(parte del p.to XII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Le rilevazioni del mercato immobiliare hanno l'obiettivo di raccogliere, analizzare e interpretare dati per comprendere le dinamiche del settore.

Esse si suddividono in **due categorie** principali:

Obiettivi specifici

Questi riguardano l'analisi dettagliata del mercato immobiliare e si concentrano su:

- **Descrizione e rappresentazione del mercato:** si tratta di raccogliere informazioni sulle caratteristiche del mercato, come la domanda e l'offerta, le tipologie di immobili trattati, i prezzi medi e le tendenze.
- **Prospettive di evoluzione del mercato:** attraverso lo studio di fattori economici, demografici e normativi, si cerca di prevedere come il mercato si svilupperà nel breve, medio e lungo termine.
- **Valutazione degli immobili:** si analizzano i valori di mercato delle proprietà in base a metodologie consolidate per determinare il più probabile valore di mercato (o di locazione).



Analisi di mercato

(parte del p.to XII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Obiettivi generali

Questi hanno una portata più ampia e servono a fornire indicazioni utili per diversi attori del mercato:

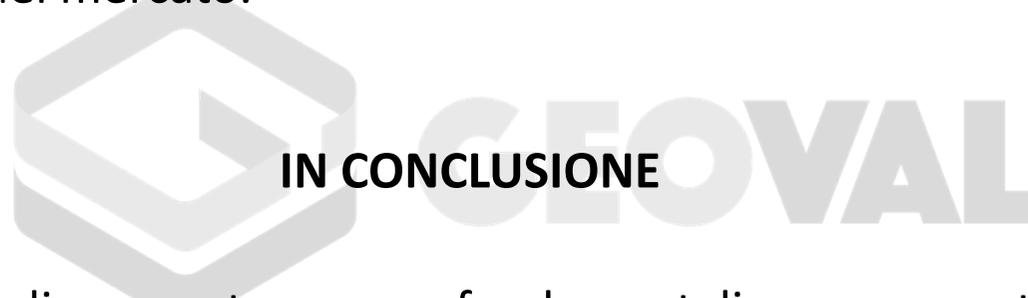
- **Elaborazione di indici di mercato:** vengono calcolati indicatori sintetici (come l'indice dei prezzi immobiliari o l'assorbimento del mercato) per monitorare l'andamento del settore ed individuare i trend significativi.
- **Analisi congiunturale del settore immobiliare:** lo studio delle fasi economiche del mercato immobiliare (espansione, stabilità, recessione) aiuta a capire le condizioni attuali del settore e le possibili evoluzioni.
- **Supporto alle decisioni di investimento:** le informazioni raccolte aiutano investitori e operatori a individuare le migliori opportunità, minimizzando il rischio e ottimizzando la redditività.
- **Pianificazione urbanistica:** le amministrazioni pubbliche utilizzano le rilevazioni di mercato per definire strategie di sviluppo del territorio, regolamentare le nuove costruzioni e pianificare infrastrutture in base alle esigenze della popolazione.



Analisi di mercato

(parte del p.to XII, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

• **Miglioramento della trasparenza del mercato immobiliare:** la raccolta e la diffusione di dati affidabili permettono di ridurre le asimmetrie informative tra operatori, investitori e consumatori, favorendo una maggiore efficienza e competitività del mercato.



IN CONCLUSIONE

Le rilevazioni di mercato sono fondamentali per garantire un sistema immobiliare più efficiente, prevedibile ed accessibile.

Analisi del segmento di mercato

Informazioni da rilevare :

Attività transattiva (numero delle compravendite) – informazioni da assumere da operatori del settore (locali) dal portale dell’A.d.E. Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati, altri portali di settore.



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

^ Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Via

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

Seleziona una provincia v

Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*

<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale	<input type="checkbox"/> Produttivo
<input type="checkbox"/> Residenziale misto	<input type="checkbox"/> Non residenziale misto
<input type="checkbox"/> Pertinenze	<input type="checkbox"/> Immobili agricoli
<input type="checkbox"/> Terziario	
<input type="checkbox"/> Commerciale	

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Agosto 2022

A: Agosto 2024

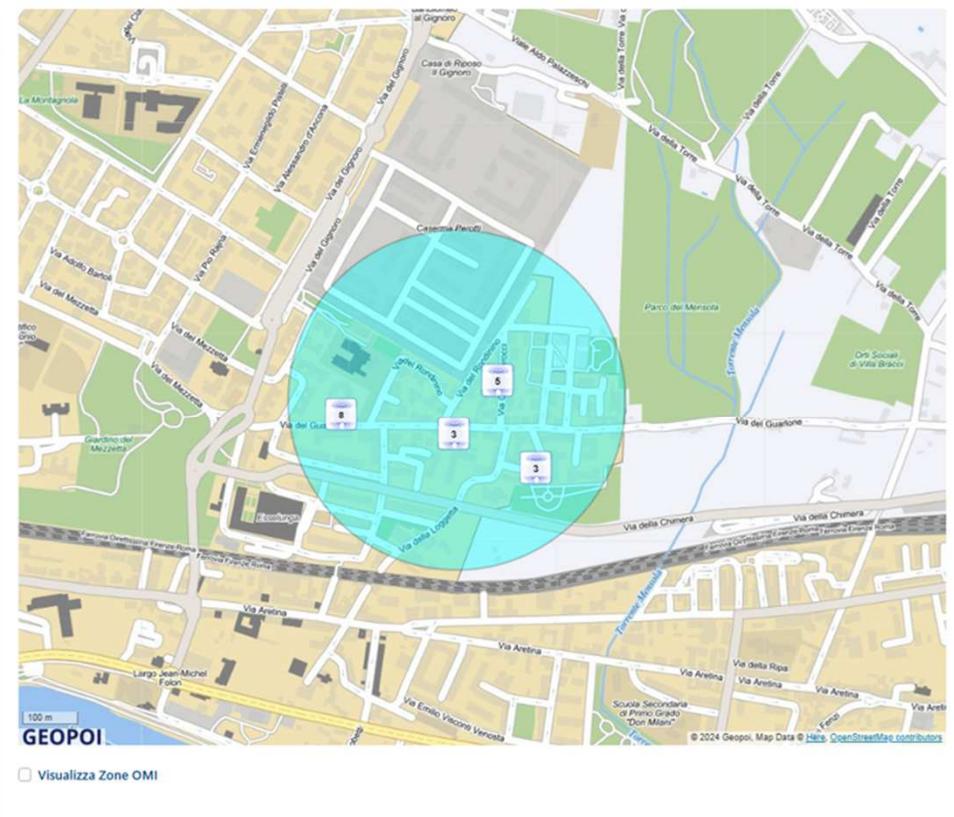
Filtro valore (€)

Minimo: .00

Massimo: .00

Raggio della ricerca

300 metri





Analisi del segmento di mercato

Informazioni da rilevare :

Volumi di compravendita - Numero delle Transazioni Normalizzate (è un dato utilizzato per rappresentare il volume di compravendite di immobili in un determinato periodo, al fine di analizzare l'andamento del mercato immobiliare).

OSSEVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Volumi di compravendita

L'Agenzia delle Entrate rende disponibili i dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN). I dati sono forniti in serie trimestrale e con dettaglio provinciale e per capoluogo, a partire dal primo trimestre 2011. Il download gratuito dei dati relativi ai volumi di compravendita con dettaglio comunale e per settore di mercato è disponibile attraverso il servizio [Forniture dati OMI](#).

Inoltre, sono rese disponibili, dal primo trimestre 2023, la serie trimestrale dei dati relativi alle superfici delle unità compravendute (STN), alla distribuzione delle compravendite per classi di superficie e agli acquisti delle PF, totali (NTN_PF) e con mutuo ipotecario (NTN_IP). Nel dettaglio delle aree territoriali, sono disponibili le quote stimate di acquisti con agevolazione prima casa (INC_PC) e di abitazioni di nuova costruzione (INC_NC).

Per il mercato dei terreni sono fornite le serie trimestrali, dal primo trimestre 2023, dei dati sulle superfici compravendute nel dettaglio delle aree territoriali.

L'attuale serie storica dei volumi di compravendita sostituisce quella precedentemente pubblicata, che rimane comunque disponibile per la consultazione alla pagina [Archivio volumi di compravendita](#).

I dati relativi agli anni 2011-2017 sono da considerarsi definitivi a seguito dell'aggiornamento dell'annualità 2017 effettuato il 7 marzo 2019.

Per i criteri metodologici adottati per il calcolo del NTN, per la classificazione in settori di mercato, per l'assegnazione delle annualità e delle ripartizioni territoriali si rimanda alla consultazione della [Nota Metodologica](#).

[Dati compravendite residenziale 2024 provvisorio - zip](#)

[Dati compravendite abitazioni di PF 2024 provvisorio - csv](#)



Analisi del segmento di mercato

Informazioni utili da rilevare :

Il ***numero delle abitazioni di zona*** (percentuale rispetto allo stock comunale);

Il ***livello delle quotazioni*** di zona rispetto all'abitato di riferimento;

La ***dinamicità di mercato*** che viene ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock di zona (numero totale di abitazioni presenti nella zona immobiliare). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale;

La ***media dei giorni di permanenza sul mercato***, ovvero il tempo medio intercorso fra la pubblicazione e la successiva eliminazione delle offerte pubblicate in zona; questo dato, seppur indicativo, è utile per capire la velocità di assorbimento;

La ***ripartizione delle offerte di mercato per tipologia e dimensione***;



Analisi del segmento di mercato

Informazioni utili da rilevare :

L'entità di immobili offerti in vendita in zona appartenenti allo stesso segmento del subject ed i prezzi di offerta; l'analisi degli **extra dati** può essere utilizzata per analizzare il mercato **e non per la stima** del più probabile valore del subject stesso. Sul punto si rimanda a quanto previsto dalla norma UNI 11612:2015 al punto 4.1.



Può essere utile analizzare anche il **mercato delle locazioni** che è per consuetudine segmentato in diverse categorie, a seconda di vari criteri come il tipo di locatario, il tipo di immobile, la durata del contratto e la fascia di prezzo.

Analisi del segmento di mercato

- Tipo di locatario -

Famiglie, Pensionati, Studenti e Lavoratori

- Tipo di immobile -

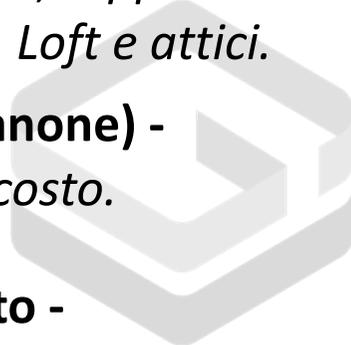
Monocalci e bilocali, Appartamenti di medie dimensioni, Appartamenti di grandi dimensioni o villette, Loft e attici.

- Fascia di prezzo (canone) -

Basso, medio e alto costo.

- Durata del contratto -

Affitti a breve termine, Affitti a medio-lungo termine, Locazioni transitorie



GEOVAL



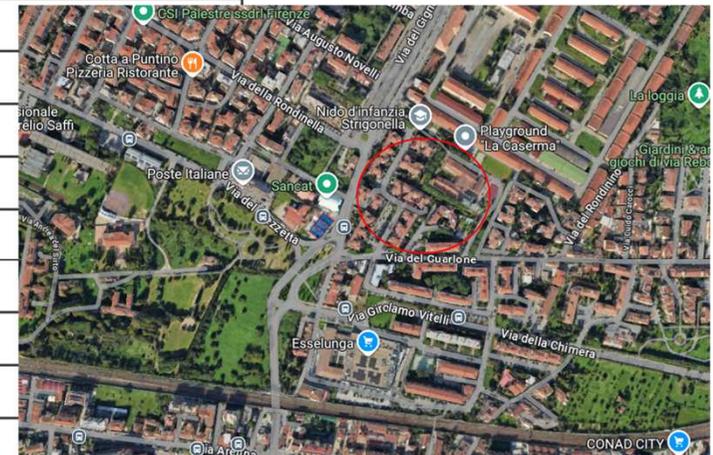


Analisi del segmento di mercato dell'immobile oggetto del caso di studio

SCHEMA RILEVAZIONE SEGMENTO IMMOBILIARE	
Indicatore	Analisi
Localizzazione	Firenze, capoluogo, quartiere 2, zona semiperiferica
Infrastrutture e Servizi	Presenti sia i servizi urbani di collegamento su ruote, sia servizi ed esercizi commerciali di primaria necessità
Destinazione Attuale	Residenziale
Tipologia Immobiliare	Appartamento di civile abitazione, oltre cantina
Tipologia Edilizia	Edificio condominiale pluripiano di tipo semi-intensivo di vetusta costruzione edificato negli anni 1960/1963
Dimensione e caratteristiche delle unità	Medie – <u>pentavani</u> oltre accessori
Caratteri della domanda e dell'offerta	Lato venditore Privati (motivo disinvestimento) Lato acquirente Privati (motivo prevalente acquisto prima casa)
Forma di Mercato	Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)
Filtering	Neutro; non si rilevano significative variazioni in termini economici, sociali o di iniziative immobiliari in sviluppo/riqualificazione. La domanda immobiliare è equilibrata e costante nel tempo.
Fase del ciclo immobiliare	Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire
Livello del Prezzo unitario medio	Range del cluster rilevato da €/mq 2.750,00 ad €/mq 3.400,00

Analisi del segmento di mercato dell'immobile oggetto del caso di studio

SCHEDA RILEVAZIONE DEI SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DI ZONA (rispetto al <u>subject</u>)	
servizi – esercizi commerciali	distanza
Supermercato	< 200 metri
Farmacia	< 500 metri
Ambulatori medici	< 500 metri
Sportelli Bancari/Uffici postali	< 500 metri
Scuole dell'infanzia	< 50 metri
Scuole primarie	< 1.000 metri
Scuola media	< 1.000 metri
Scuola Superiore	< 500 metri
Università	< 1.000 metri (Dipartimento Lingue, letteratura e Psicologia)
Parchi Pubblici Attrezzati	< 200 metri
Aree sportive attrezzate	< 800 metri (Palestra, tennis, padel, centro sportivo calcistico)
Ospedale	< 7 Km
Fermate servizio urbano su ruote	< 50 metri
Fermata servizio urbano su rotaia	assente
Stazione Ferroviaria (locale)	< 3 Km
Uscita autostradale	< 6 Km



Ricerca dei comparabili per l'immobile oggetto del caso di studio



OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Area riservata

Il servizio "**Consultazione valori immobiliari dichiarati**" il servizio permette di accedere ai prezzi dichiarati nelle compravendite immobiliari a titolo oneroso. Inoltre, consente di visualizzare su mappa gli immobili venduti e di consultare le informazioni principali, come categoria e consistenza catastale. Le informazioni disponibili riguardano atti stipulati dal gennaio 2020 in poi e includono dettagli come categoria catastale e consistenza degli immobili venduti. E' possibile visualizzare su mappa gli immobili compravenduti seppur siano geolocalizzati in maniera non puntuale per il rispetto della privacy.

La ricerca di atti di compravendita può essere svolta con l'ausilio del **TROVACOMPARABILI©** che permette di effettuare la ricerca, nell'archivio dell'A.d.E. servizi catastali e di Pubblicità Immobiliare, selezionando i dati degli immobili compravenduti, è possibile individuare quelli comparabili con il bene da valutare.

Il presente file è distribuito gratuitamente sotto il patrocinio dell'Associazione



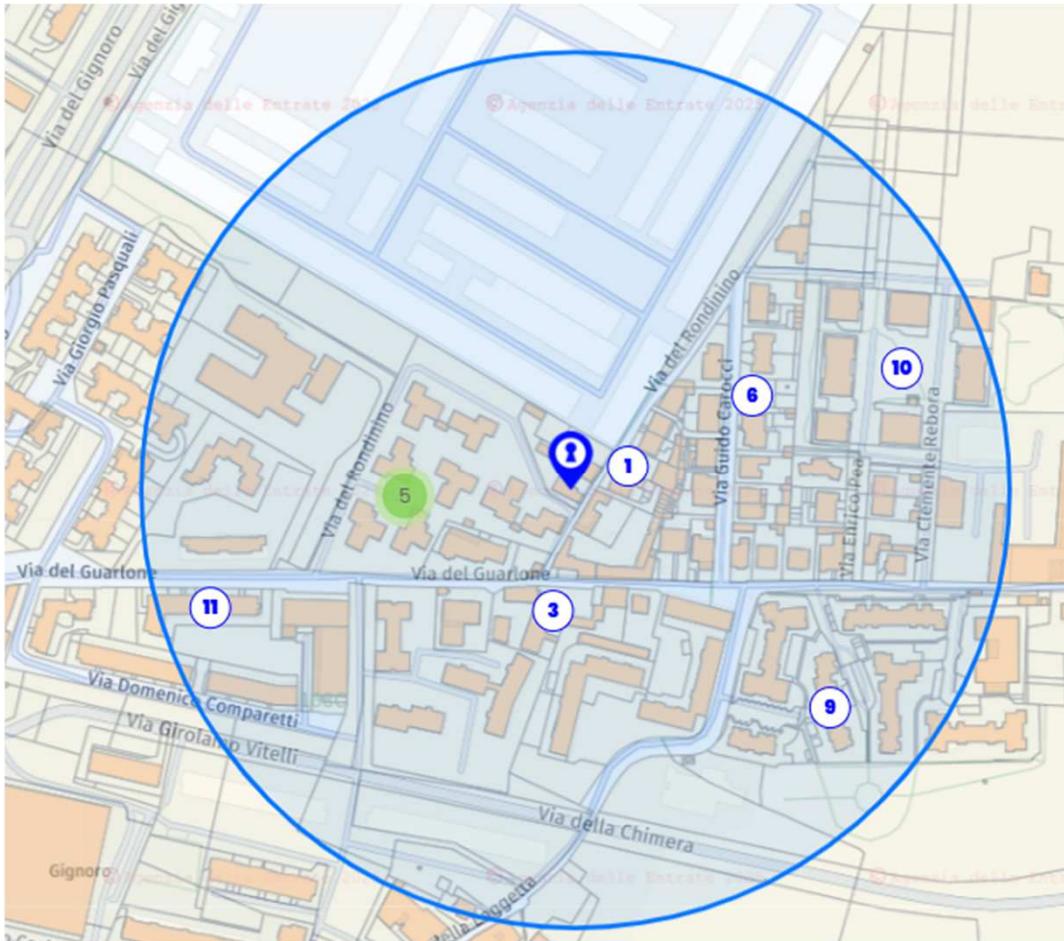
GEOVAL
GEOMETRIVALUTATORIESPERTI

visita il sito www.geoval.it per saperne di più e scopri come fare ad accedere a documenti e altri file di utilità per la tua professione di valutatore

Esistono altre *piattaforme* on-line private (a pagamento) utilizzabili per la ricerca dei comparabili.

Ricerca dei comparabili per l'immobile oggetto del caso di studio

Area di ricerca dei dati



La ricerca dei dati di mercato viene eseguita alla data del..... con orizzonte temporale esteso all'ultimo biennio. Questa operazione rappresenta una fase preliminare alla compilazione della tabella di confronto, necessaria per selezionare i dati comparabili da utilizzare nella valutazione.



Ricerca dei comparabili

Reperiti i dati di immobili simili ricadenti nello stesso segmento, verificate le principali caratteristiche tipologiche con un sopralluogo sul posto o da remoto, si procede a scaricare gli atti di compravendita.

Dalla lettura degli stessi si deve in primis verificare che siano affidabili, rappresentativi e che vi siano riportati gli elementi, dati ed allegati sufficienti per essere comparati.

Dalla lettura degli atti si possono assumere informazioni relative a:

Data di formazione del **prezzo** ed importo della transazione (caratteristiche economiche);

Le **caratteristiche quantitative** (solitamente):

- Superfici principali ed accessorie (rilevabili dalla planimetria allegata all'atto);
- Il livello di piano;
- Il numero dei servizi igienici;



Ricerca dei comparabili

Le **caratteristiche qualitative** (solitamente):

- La funzionalità e flessibilità distributiva;
- Il numero degli affacci e la loro esposizione;
- Presenza/assenza dell'impianto ascensore;
- Informazioni sui dati edilizi che possono essere di ausilio per la determinazione dello stato di manutenzione interno ed esterno (quest'ultimo verificabile anche con un sopralluogo di tipo drive-by o attraverso portali e servizi web nota la georeferenziazione);
- La classe energetica (attraverso l'A.P.E. allegato);
- La tipologia di impianti di riscaldamento/condizionamento e fonti rinnovabili (attraverso l'A.P.E. allegato);



Ricerca dei comparabili per l'immobile oggetto del caso di studio

Una volta reperiti ed analizzati, si procede alla selezione degli atti di c/v



Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 06/11/2024 Ora 13:37:07

Ispezione telematica
per titolo telematico
Richiedente TLLLNZ

Ispezione n. [redacted] del 06/11/2024

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale [redacted]
Registro Particolare [redacted]

Data di presentazione [redacted]

Documento composto da 25 pagine

Unico Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-SPNSFN76D05G752L
Firmatario Notaio
Scadenza 12/12/2025



Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted]

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro,
il giorno ventitrè (23) del mese di maggio,
in Firenze, nel mio studio.

Avanti a me dottor [redacted], Notaio in Firenze, con studio in [redacted], iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

[redacted] sono presenti

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] Via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] Località [redacted] Via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] Località [redacted] Via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] Via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a Firenze, Via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted]

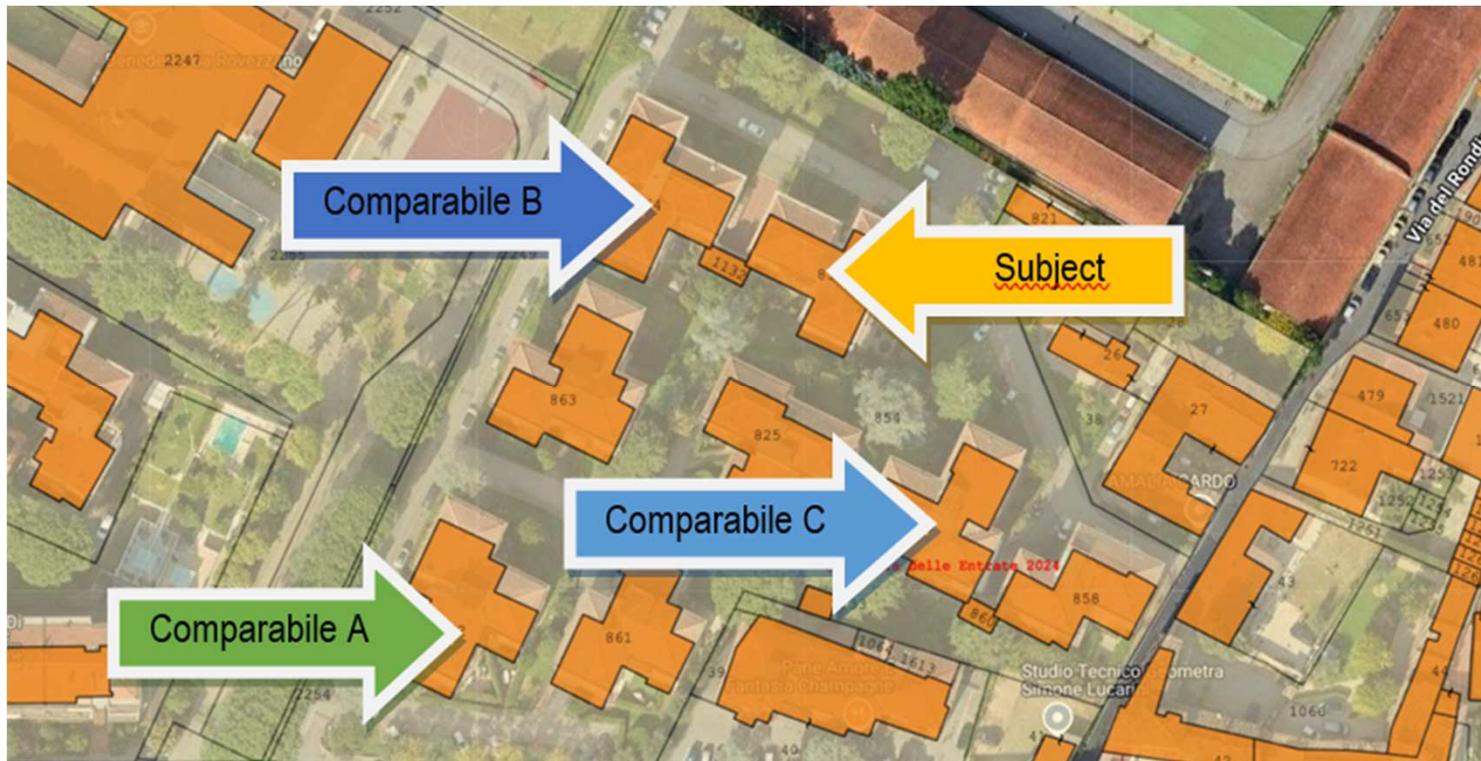
Letti comparanti, della cui identità personale io Notaio sono certo, ai fini fiscali dichiarano che tra parte venditrice e parte acquirente non corre alcun vincolo né di coniugio né di parentela in linea retta o a questo equiparato, ed in virtù del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

la signora [redacted] per la quota indivisa pari a tre sestì (3/6) e i signori [redacted] e [redacted], ciascuno per la sua quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto), e così tutti per la piena proprietà dell'intero, congiuntamente e solidalmente, vendono e trasferiscono alla signora [redacted], la quale accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione, posto in Comune di Firenze, Via del [redacted], e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, dislocato al piano secondo, avente accesso dal civico numero [redacted] di detta Via [redacted] mediante spazi condominiali (vano scala con ascensore), composto da: ingresso, disimpegno-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno-w.c. e due terrazze a livello, con annesso locale ad uso cantina, dislocato al piano seminterrato, avente anch'esso accesso mediante spazi condominiali - [redacted]

Ricerca dei comparabili per l'immobile oggetto del caso di studio

Georeferenziazione del subject e dei comparabili selezionati a seguito della ricerca (informazioni utile per la committenza per avere una immediata lettura delle risultanze e della posizione dei comparabili rispetto all'immobile oggetto del rapporto di valutazione.



Compilazione della scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Parte 1:

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		SCHEDA n°1 comparabile A (CV)			
Fonte del dato	ATTO: Notaiorep.....racc..... trascritto ilal n.....reg. part.				
Data del Prezzo	Atto stipulato il 23.05.2024				
Prezzo di Mercato	€.345.000,00				
Parte Venditrice (forma giuridica)	Persona fisica				
Parte Acquirente (forma giuridica)	Persone fisiche				
Ubicazione Immobile	Provincia Firenze, Comune di Firenze, quartiere 2, via del Guardone n.....				
Identificativo Catastale	Foglio 108, particella, sub				
Tipologia Immobiliare	Edificio condominiale pluripiano				
Tipologia Edilizia	Appartamento di civile abitazione oltre accessori, tra i quali cantina al seminterrato				
Filtering	Assente				
Consistenze: S.I.L. (così definita al punto N.5.2.6.2 delle linee guida dettate dall'Associazione Bancaria Italiana). Modalità di determinazione della superficie: misurazione diretta della planimetria catastale allegata all'atto.	Tipologia	Descrizione	Sup. mq	indice	Sup. comm.
	Sup. princ.	Abitazione	110,00	1	110,00
	Sup. second.	Terrazza			
		Balcone	14,50	0,25	3,625
		Palco morto			
		Portico			
		Soppalco			
		Soffitta			
		Cantina	5,20	0,50	2,60
		Box Auto			
		Posto auto scoperto			
		Posto auto coperto			
	Aree scoperte	Corte			
		Giardino			
Altro					
Superficie Commerciale			TOTALE	116,23	



Compilazione della scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Parte 2):

Parti Comuni-Condominiali (rilevanti ai fini estimativi) -	Descrizione: Area scoperta a parcheggio (utilizzabile a rotazione) e giardino condominiale. Millesimi – Condominio 45,03 / Supercondominio 92,20	
Caratteristiche immobile (informazioni assunte da atto e da sopralluogo esterno)	Ascensore - 1 presente - 0 assente	1
	Livello di piano	3 (cant. S1)
	Numero dei servizi igienici	1
	Classe Energetica	G
	Stato di conservazione (interno)	2
	Stato di conservazione (esterno)	2
	Esposizione prevalente (lato principale)	Est/Sud/Ovest
	Affaccio principale	Su area a comune (verde)
	Filtering dell'immobile	Assente
Caratteristiche della c/v – Vendita di piena proprietà o quota della stessa	Piena proprietà	
Presenza di mediatore	si	
Eventuali vincoli - limitazioni - altro (se del caso)	Non apparenti	
Epoca di costruzione (ante 1942 - ante 1967 - post 1967)	ante 1967	
"Titoli" edilizi (riportati nell'atto)	Licenza Edilizia n.....rilasciata il..... e successiva Licenza Edilizia n.....del rilasciata quale v.c.o. Concessione in sanatoria n.... rilasciata ilad evasione della Domanda di condono Edilizio L.47/85 pos. S/..... relativa all'unità immobiliare (difformità eseguite in corso di costruzione); Concessione in sanatoria n.... rilasciata ilad evasione della Domanda di condono Edilizio L.47/85 pos. S/..... relativa alle parti condominiali (difformità eseguite in corso di costruzione).	
Abitabilità/Agibilità (riportata nell'atto)	Si – Licenza di abitabilità/agibilità/uso n.....rilasciata in data..... ai sensi dell'art.221 del R.D. 1265/1934	
Applicazione formula "prezzo/valore"	Si	
Agevolazioni fiscali applicate in atto	Si, acquisto prima casa	
Distanza dal subject	< 100 metri	

Compilazione della scheda di rilevazione dei dati immobiliari

Parte 3:

FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE	
Ortofoto estratta da google maps (2024)	Foto esterna (fonte google maps - 2024)
<p>Precisazioni ed assunzioni: Essendo indicata nell'atto <u>la</u> data del preliminare di compravendita, si assume quest'ultima come "data di formazione del prezzo". Vista l'epoca di costruzione desunta dall'atto e lo stato di conservazione delle parti esteriori desunto da un sopralluogo esterno (tipo drive by), ai fini dello svolgimento del procedimento estimativo, si assume uno stato di conservazione esterno normale (2) ed uno stato di manutenzione interno normale (2), giusti i dati rilevati dall'atto e le informazioni assunte in merito. Si segnala che, seppur per motivi di privacy non si alleggi copia dell'atto, il comparabile è stato georeferenziato; copia del richiamato "titolo" è in possesso del tecnico scrivente ed a disposizione della committenza. In ultimo quale ulteriore assunzione si segnala che i costi unitari utilizzati per la determinazione del prezzo marginale dello stato di conservazione e della classificazione energetica (per il "passaggio di scala") sono stati determinati dallo scrivente in maniera indicativa e non probatoria (acquisendo informazioni da prezzari Regionali e Nazionali e da applicativi disponibili sul web quali, il CRESME), così come sempre in maniera forfettaria (sulla scorta di interventi similari), vengono determinati i costi complessivi attinenti gli impianti.</p> <p>Incidenza Unitaria (€/mq) comparabile – €/mq 2.968,00 Incidenza Unitaria (€/mq) comparabile corretta –</p> <p>Indice di affidabilità del comparabile (esprime la conoscenza dell'immobile da parte del valutatore): Buono: Non avendo conoscenza diretta si sono assunte informazioni per le vie brevi dal tecnico redattore dell'A.P.E.</p>	

FIRENZE,
 (data e luogo di redazione della scheda)

Scheda redatta dal valutatore
 geometra Lorenzo TILLI

Caratteri(stiche) da utilizzare nel metodo del confronto

Il **campione estimativo** è l'insieme di dati di mercato utilizzato per determinare il valore di un immobile o di un bene attraverso il **Metodo del Confronto di Mercato (MCA)**.

Queste devono:

- Riflettere le dinamiche del mercato immobiliare nella zona di riferimento, ovvero quelle prese in considerazione dai compratori e venditori;
- Includere immobili aventi caratteristiche simili a quelle del subject.

Costruzione del campione estimativo:

Postulato di rilevanza: nell'insieme delle unità di confronto il prezzo di ciascuna unità varia al variare dei caratteri rilevanti

Regola di elisione: se uno o più caratteri dell'insieme di confronto presentano la medesima modalità, i caratteri corrispondenti si elidono poiché, essendo costanti per tutte le unità, non comportano variazioni di prezzo in forza del postulato di rilevanza

(estratto dal «Corso professionale di Estimo Immobiliare» Prof. Francesca Salvo – GeoVal© 2022 e dal corso tenuto dal Dott. Gianluigi Lenzi per GeoVal nel 2023)



Procedimento di stima adottato

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Dopo una preliminare analisi dei dati disponibili sul mercato, per lo specifico segmento e tipologia, il sottoscritto ritiene appropriato adottare, quale metodo di stima, quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto ***Market Comparison Approach - MCA***): tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

L'M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il ***MCA si fonda*** sull'assioma elementare per il quale ***il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.***

TABELLE MCA

caratteristiche immobiliari utilizzate e rilevate sulla base degli elementi raccolti



FOGLIO DI CALCOLO PER APPLICAZIONE DEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

N.B. Il presente foglio di calcolo è disponibile, per i soci Geo.Val all'apposita area riservata sotto la voce risorse – materiale scientifico <https://www.gmstesthub.it/areariservata/>

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 3 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI				
1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	345.000,00	320.000,00	300.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	6	7	11	0
Superficie principale SUP (mq)	110,00	103,00	100,00	97,82
Balconi BAL (mq)	14,50	7,70	12,50	10,52
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	5,20	5,50	3,50	5,74
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0	1
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	3	1	3
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	2	2



TABELLE MCA

Analisi del segmento di mercato e degli indici

RICORDA:

Con mercato in **rivalutazione** anteporre segno **negativo (-)**

Con mercato in **svalutazione** lasciare valore **positivo (+)**

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,050
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,000
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,000
p(XXX)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,030
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	13.000,00
Costo intervento manut int. (€)	40.000,00

Dato assunto dalla consultazione banche dati quale variaz. tra annualità precedente e successiva (es. OMI).

Edifici con ascensore – Dato medio assunto da uno studio riportato sul Consulente Immobiliare Il Sole 24ore

Dati unitari assunti da prezzari (Regionale, Dei) e da Interventi simili di prezzo noto

Formule	
F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario

Per il caso di specie ci si avvale del 1° Teorema Mercantile $p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$ poiché, per le superfici condominiali si applica la regola dell'elisione, giuste le informazioni assunte dal regolamento di condominio e supercondominio

TABELLE MCA

Calcolo del costo deprezzato

Dati assunti da prezzari (Regionale, Dei) e da Interventi simili di prezzo noto

Informazione assunta
In fase di sopralluogo
e/o desumibile da
progetti-dich. conformità

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	29
Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	333,33
Riscaldamento Centralizzato	
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00
Impianto di condizionamento	
Costo (€)	4.000,00
Vetustà (t)	7
Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	2.600,00
Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	15.000,00
Vetustà (t)	24
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	600,00
Impianto elettrico	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	34
Vita attesa (n)	35
Costo dep. (€)	200,00
Altro impianto	
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

Dato medio delle varie componenti.
In assenza di altre informazioni può essere fatto riferimento alla tabella utilizzata dall'associazione Svizzera degli inquilini (MV) e dei proprietari (HEV)



Formula per deprezzamento lineare $c_T = c \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$



TABELLE MCA

Indici mercantili e calcolo della superficie commerciale

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,050
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,000
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,000
p(XXX)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,030
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	13.000,00
Costo intervento manut int. (€)	40.000,00

Base SIM ed usi locali

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	116,23
SUP commerciale comparabile B	109,68
SUP commerciale comparabile C	104,28
SUP commerciale subject	103,32

La superficie commerciale si calcola sommando il valore della superficie principale alle superfici secondarie moltiplicate per il proprio indice mercantile.

La consistenza del bene è determinata dalla superficie commerciale, calcolata sulla base delle dimensioni dei vani principali e degli accessori. Questi ultimi vengono considerati in funzione del loro utilizzo e del contributo qualitativo che apportano all'immobile. Superficie utilizzata – SIL.

TABELLE MCA

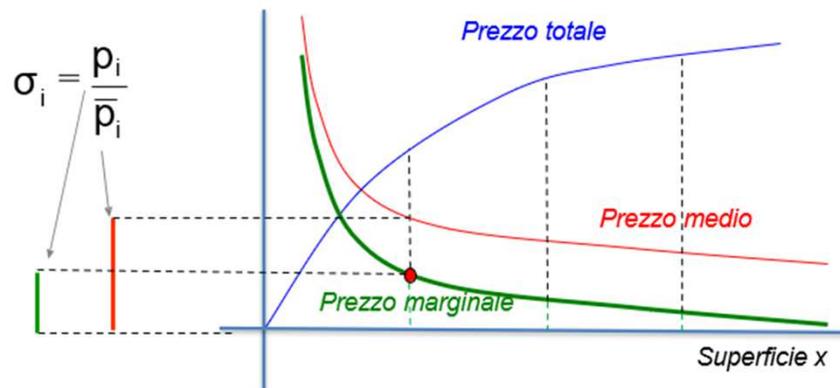
prezzo marginale della superficie principale

4.Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	2.968,38
Prezzo medio comparabile B	2.971,91
Prezzo medio comparabile C	2.860,55
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	2.860,55

Il prezzo medio unitario si calcola dividendo il prezzo totale per la superficie commerciale.

Qualora non si conosca il rapporto di posizione *si assume* come prezzo marginale della superficie principale *il minore dei prezzi medi*

Il *rapporto di posizione* σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



Il *rapporto di posizione* σ si determina quale rapporto tra il prezzo marginale ed il prezzo medio.

Il *calcolo diretto del rapporto di posizione* può essere risolto come rapporto tra:

- Il prezzo medio minimo e il prezzo medio massimo dei prezzi medi determinati per ciascuno degli immobili di confronto;
- Il prezzo medio minimo e la media dei prezzi medi unitari degli immobili di confronto se il campo di variazione dei prezzi medi è ampio



TABELLE MCA

analisi dei prezzi marginali

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-1.437,50	-1.333,33	-1.250,00
p(SUP) (€/mq)	2.860,55	2.860,55	2.860,55
p(BAL) (€/mq)	715,14	715,14	715,14
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	1.430,27	1.430,27	1.430,27
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(XXX)/p(SUP)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	333,33	333,33	333,33
p(RIA) (€)	600,00	600,00	600,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	200,00	200,00	200,00
p(CON) (€)	2.600,00	2.600,00	2.600,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	10.350,00	9.600,00	9.000,00
p(STMe) (€)	13.000,00	13.000,00	13.000,00
p(STMi) (€)	40.000,00	40.000,00	40.000,00

TABELLE MCA

prezzo marginale della data

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-1.437,50	-1.333,33	-1.250,00

PREZZO MARGINALE DATA	
Caratteristica	DATA
Acronimo	DAT
Unità di misura	€/mese
Saggio annuo (<i>i</i>)	Rivalutazione -0,05%
Formula	$PRZ * i / 12$

Geo.val

Prezzo marginale della Data (DAT)

La data del contratto è una caratteristica economica rilevata contestualmente al prezzo di mercato al quale si riferisce.

Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronti rilevati dal mercato.

La scala di misura della data è cardinale discreta e le unità di misura sono il giorno o il mese.

Il prezzo marginale è stimato con il saggio di variazione mensile del segmento di mercato immobiliare analizzato; in alternativa è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale.

NB:

il segno atteso della data è **NEGATIVO** se il saggio di variazione è **POSITIVO** (incremento di prezzo) perchè la caratteristica è retrograda.

viceversa il segno atteso della data è **POSITIVO** se il saggio di variazione è **NEGATIVO** (decremento di prezzo) .

TABELLE MCA

prezzo marginale del balcone

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(BAL) (€/mq)	715,14	715,14	715,14

PREZZO MARGINALE SUPERFICIE DEL BALCONE	
Caratteristica	BALCONE
Acronimo	BAL
Unità di misura	€/m ²
Indici mercantili noti	$p(BAL)/p(SUP) = 0,25$
Formula	$p_i = p_1 \cdot \pi_i$

Geo.val

Prezzo marginale del balcone (BAL)

Il prezzo marginale del balcone è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi medi) per il relativo **rapporto mercantile**

TABELLE MCA

prezzo marginale della cantina

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	1.430,27	1.430,27	1.430,27

PREZZO MARGINALE SUPERFICIE DELLA CANTINA	
Caratteristica	CANTINA
Acronimo	CAN
Unità di misura	€/m ²
Indici mercantili noti	$p(CAN)/p(SUP) = 0,50$
Formula	$p_i = p_1 \cdot \pi_i$

Geo.val

Prezzo marginale della cantina (CAN)

Il prezzo marginale della cantina è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi medi) per il relativo **rapporto mercantile**

TABELLE MCA

prezzo marginale del servizio igienico (e degli altri impianti)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(SER) (€)	333,33	333,33	333,33

PREZZO MARGINALE DEL SERVIZIO IGIENICO	
Caratteristica	SERVIZIO
Acronimo	SER
Unità di misura	€.
Costo ricostruzione a nuovo (C)	10.000,00
Vetustà del servizio del Subject (t)	29
Vita utile del servizio (n)	30
Formula	$c_T = c \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$

Geo.val

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto delle presenza di servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e l'unità di misura è il numero.

Il **prezzo marginale** dei servizi è stimato con il **costo di impianto deprezzato**, considerando la durata utile e la vetustà (metodo del deprezzamento lineare)

$$\text{Prezzo marginale} = C \cdot (1 - t/n)$$

dove:

C = costo servizio

t = vetustà del servizio

n = vita utile del servizio

Con lo stesso metodo (formula) sono determinati i prezzi marginali dell'impianto di riscaldamento autonomo **p(RIA)**, dell'impianto elettrico **p(ELE)** e Dell'impianto di condizionamento **p(CON)**, considerando i rispettivi costi di ricostruzione a nuovo, la vetustà e la vita utile ipotizzata

TABELLE MCA

prezzo marginale del livello di piano

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(LIV) (€)	10.350,00	9.600,00	9.000,00

Geo.val

Prezzo marginale del livello di piano (LIV)

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocato l'immobile. 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 o negativa in genere in assenza dell'ascensore. La scala di misura del livello di piano è ordinale o cardinale discreta e l'unità di misura è il numero.

Calcolo del prezzo marginale del livello di piano

Immobile con ascensore

caso a)

se il **Subject** si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto :

$$p = P \cdot l$$

caso b) se il **Subject** si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto :

$$p = P \cdot (l : (1+l))$$

Prezzo marginale = p

Prezzo Totale = P

l = saggio di variazione del piano (indice mercantile)

In caso di immobile **privo di ascensore** le casistiche a e b **si invertono**

PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	
Caratteristica	LIVELLO DI PIANO
Acronimo	LIV
Unità di misura	euro
Saggio di variazione del livello di piano (l)	3%

Formula			
Edificio con ascensore		Edificio senza ascensore	
$P_{l+1} = P \cdot l$	$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$	$P_{l+1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$	$P_{l-1} = P \cdot l$

TABELLE MCA

prezzo marginale dello stato di manutenzione esterno

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(STMe) (€)	13.000,00	13.000,00	13.000,00

Geo.val

Prezzo marginale dello stato di manutenzione esterno (STMe)

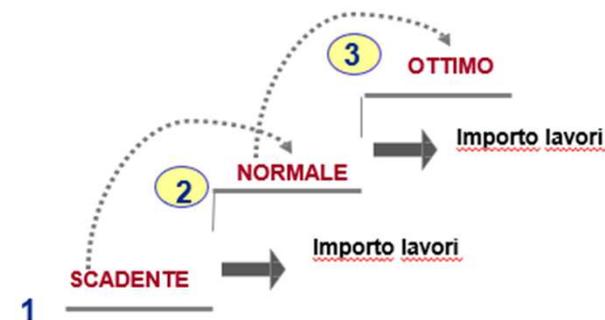
Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore.

Lo stato di manutenzione degli immobili presenta innumerevoli e diversificate situazioni, che variano caso per caso, ma che possono essere ricondotte a un numero circoscritto di classi rappresentative. Il problema di misurazione consiste nel:

- definire il numero e il nome delle classi e il loro ordine gerarchico secondo la scala ordinale
- definire i relativi nomenclatori
- attribuire un punteggio (**Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3**)

I prezzi marginali delle classi dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i vari livelli di manutenzione, in base ai costi di intervento necessari per passare da un livello a un altro superiore.

Il costo di intervento si riferisce al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale) Il costo d'intervento è calcolato con un computo metrico analitico, con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.



PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE ESTERNO	
Caratteristica	MANUTENZIONE
Acronimo	STMe
Unità di misura	€/passaggio di scala
Costo dell' intervento per il passaggio di scala	Da 1 a 2 = €13.000,00
	Da 2 a 3 = €13.000,00
	Da 1 a 3 = €26.000,00

TABELLE MCA

prezzo marginale dello stato di manutenzione interno

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(STMi) (€)	40.000,00	40.000,00	40.000,00

Geo.val

Prezzo marginale dello stato di manutenzione esterno (STMe) STMi – stesse modalità di calcolo di STMe

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile. La scala di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore.

Lo stato di manutenzione degli immobili presenta innumerevoli e diversificate situazioni, che variano caso per caso, ma che possono essere ricondotte a un numero circoscritto di classi rappresentative. Il problema di misurazione consiste nel:

- definire il numero e il nome delle classi e il loro ordine gerarchico secondo la scala ordinale
- definire i relativi nomenclatori
- attribuire un punteggio (**Scarso = 1, sufficiente = 2 e ottimo = 3**)

I prezzi marginali delle classi dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i vari livelli di manutenzione, in base ai costi di intervento necessari per passare da un livello a un altro superiore.

Il costo di intervento si riferisce al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventuale costo di adeguamento (deperimento funzionale) Il costo d'intervento è calcolato con un computo metrico analitico, con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.



PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE INTERNO	
Caratteristica	MANUTENZIONE
Acronimo	STMi
Unità di misura	€/passaggio di scala
Costo dell' intervento per il passaggio di scala	Da 1 a 2 = €40.000,00
	Da 2 a 3 = €40.000,00
	Da 1 a 3 = €80.000,00



TABELLE MCA

Tabella di Valutazione

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe. In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella, si indica il prodotto risultante tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente, ed il prezzo marginale della caratteristica presa con il proprio segno. Per ogni colonna si procede poi alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti. Il **prezzo corretto** raffigura il più probabile valore dell'immobile da valutare e viene calcolato utilizzando quale base il prezzo del l'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate nell'analisi estimativa.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	345.000,00	320.000,00	300.000,00
DAT (€)	7.906,25	9.333,33	13.750,00
SUP (€)	-34.841,48	-14.817,64	-6.236,00
BAL (€)	-2.846,25	2.016,69	-1.415,97
TER (€)	0,00	0,00	0,00
CAN (€)	772,35	343,27	3.203,81
BOX (€)	0,00	0,00	0,00
XXX (€)	0,00	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	2.600,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	10.350,00	0,00	18.000,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	326.340,87	316.875,65	329.901,85

TABELLE MCA

verifica dell'attendibilità del valore di mercato

La divergenza percentuale assoluta (d%) misura la divergenza dei prezzi corretti e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo e si esprime nel modo seguente:

$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \cdot 100$$

Per il caso di studio:

$$d\% = \frac{€.329.901,85 - €.316.875,65}{€.316.875,65} \cdot 100 = 4,11\% \leq 5\%$$

Divergenza %

4,11%

Geo.val

La divergenza percentuale assoluta tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola raffrontando il prezzo corretto massimo e quello minimo nel modo seguente:

Divergenza assoluta = (Prezzo MAX - Prezzo MIN) / Prezzo MIN : 100 (%)

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se la divergenza è inferiore al 5 %

Il test si applica in **presenza** delle **sole** caratteristiche **quantitative** ed **assenza** di caratteristiche **qualitative**

TABELLE MCA

Reconciliation

PREZZI CORRETTI	326.340,87	316.875,65	329.901,85
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 324.372,79		
VALORE ARROTONDATO	€ 325.000,00		

La sintesi valutativa conclude la stima *uniformando* i prezzi corretti nel valore di mercato dell'immobile e può essere fatta secondo:

STIMA PUNTUALE

$$VALORE DI STIMA = \frac{PREZZO CORRETTO A + PREZZO CORRETTO B + PREZZO CORRETTO C}{3}$$

STIMA AD INTERVALLO

$$PREZZO CORRETTO MIN < VALORE DI STIMA < PREZZO CORRETTO MAX$$

Con le dovute *cautele* in funzione del grado di similarità dei comparabili rispetto al subject, della fonte dei dati, del numero dei comparabili, il valutatore può modificare il *peso* delle percentuali di affidabilità al fine di bilanciare i pesi assegnati ai diversi comparabili per riflettere meglio le condizioni reali del mercato.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Assunzione: Dal più probabile valore di mercato determinato in condizioni di *ordinarietà documentale* **andranno detratti** quelle più probabili spese tecniche, sanzioni amministrative, diritti di segreteria atte a “*regolarizzare*” la difformità edilizia riscontrata, oltre a quelle necessarie all’aggiornamento catastale (ivi compresi i relativi tributi); difformità meglio rappresentate negli appositi, precedenti, paragrafi.

Oltre all’aggiornamento della planimetria catastale da inoltrarsi all’A.d.E. Servizi Catastali per mezzo di procedura Docfa, per la regolarizzazione della difformità edilizia, stante la dichiarata data di esecuzione dell’opera, potrà essere depositata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (c.d. Cila tardiva) ai sensi dell’art.136 comma 6 L.R.T 65/2014, soggetta al pagamento di sanzione pecuniaria per opere realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori di cui al comma 4 dell'art.136 L.R.T.65/2014.





DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si consideri che dall'entrata in vigore della Legge 27/2012 (all'art.9) sono state abrogate le tariffe professionali e tutte le disposizioni che, per la determinazione del compenso, rinviano alle tariffe. Attualmente corre l'obbligo per il professionista di pattuire il compenso per la prestazione professionale al momento del conferimento dell'incarico, rendendo noto al cliente il grado di complessità dello stesso, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico. Nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale, il compenso del professionista è determinato con riferimento a parametri stabiliti con decreto del DM 140/2012.

Premesso che il costo della sanzione pecuniaria per la presentazione della pratica edilizia è regolata dalla L.R.T. (e dal R.E.) ed i tributi catastali sono determinati dal M.E.F., essendo state abolite le tariffe, per le prestazioni professionali, sanzione, diritti di segreteria e tributi catastali, si quantifica un importo sommario/forfettario, indicativo e non probatorio di €3.000/00 (tremila/00) circa.

Tale importo verrà utilizzato ai meri fini estimativi e potrà essere confermato e/o variato, solamente dopo che saranno definitivamente chiarite le modalità/possibilità di regolarizzazione/legittimazione della difformità.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Con i limiti e le condizioni riportate in premessa alla data di redazione del presente rapporto di valutazione si determina **QUALE PIU' PROBABILE, E COMPLESSIVO, VALORE DI MERCATO** del bene (unità abitativa oltre cantina), l'importo di **€.320.000,00 trecentoventimila/00** arrotondato per difetto in cifra tonda.



GEOVAL



Dichiarazione di conformità alla norma

(p.to XIV, parag. 5.6. norma UNI 11612:2015)

Il sottoscrittonato a, il, avente codice fiscale, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati di Firenze al n..... ed avente certificazione per i valutatori immobiliari UNI 11558, Certificato profilo professionale Livello Avanzato - data ultimo mantenimento, Qualifica - REV-IT/..... - data ultimo mantenimento, con riguardo all'incarico ricevuto dalla committente,

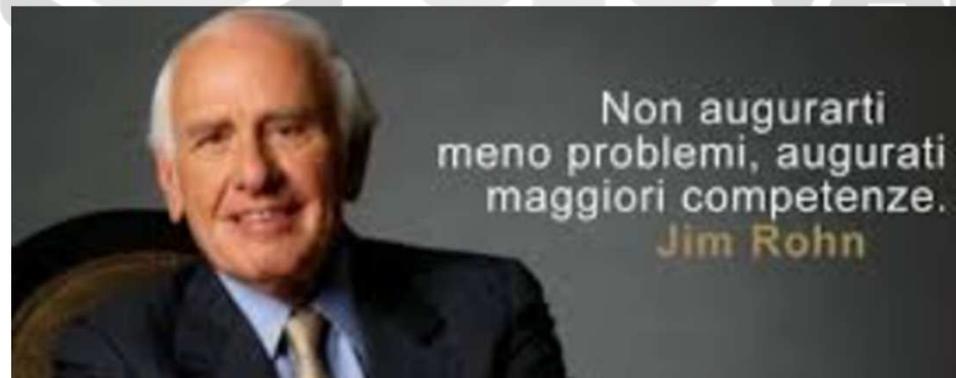
d i c h i a r a quanto segue, sotto la propria personale responsabilità:

- di aver redatto il presente rapporto di valutazione in conformità ai disposti della norma UNI 11612:2015;
- di avere la capacità professionale per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto del presente elaborato, nel rispetto degli standard riconosciuti a livello internazionale;
- di non essere interessato personalmente e/o professionalmente, direttamente o indirettamente, nell'operazione progettuale, commerciale o finanziaria che riguarda il citato immobile;
- che non vi sono interessi personali e/o professionali, anche di membri della propria famiglia nella suddetta operazione immobiliare in genere;
- di impegnarsi a mantenere la massima riservatezza sulle informazioni e sui dati ottenuti nell'espletamento dell'incarico, ad eccezione degli obblighi di comunicazione previsti per legge;
- di essere in possesso di una polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Autore: Geometra Lorenzo TILLI – tilli@studiotrefirenze.it
Valutatore immobiliare - Certificato UNI 11558:2014
Riconoscimento Europeo REV di TEGoVa

Componente Consiglio Direttivo e CTS Geo.Val. Esperti.





Per eventuali comunicazioni e richieste di informazioni e chiarimenti

GEO.VAL.ESPERTI - via Appia Nuova, 59 - 00184 ROMA - ITALIA

Tel. +39 06 92959484 - Fax. +39 06 56561781

web: www.geoval.it - e-mail: info@geoval.it