

Stima del valore di mercato

Prof. Laura Gabrielli

*Corso di Estimo C
a.a. 2007_2008*

Le fasi della stima

1. **Premessa**
 - ▣ Soggetto incaricato e committente
 - ▣ Finalità dell'incarico
2. **Documentazione di riferimento**
3. **Identificazione del bene**
4. **Stima del bene**
 - ▣ Scopo e criterio di stima
 - ▣ Consistenza del bene
 - ▣ Analisi del mercato
 - ▣ Elaborazioni
 - ▣ Indicazioni del valore del bene
5. **Conclusioni**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Premessa

- L'arch. ABC è incaricato dalla proprietà XYZ di stimare un bene immobile a destinazione residenziale
- L'immobile sarà oggetto di **una futura compravendita**
- Il criterio di stima è **il valore di mercato**
- La data della stima: marzo 2008

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

La documentazione

- La documentazione comprende:
 - ▣ La **documentazione catastale** e l'individuazione dell'immobile attraverso visure e planimetrie catastali
 - ▣ **L'individuazione di proprietà, vincoli e ipoteche**
 - ▣ La **documentazione urbanistica** e la rispondenza alla normativa edilizia attraverso l'esame di Prg, Norme tecniche di attuazione, Regolamento edilizio, ecc
 - ▣ La **documentazione fotografica**
 - ▣ **I documenti di progetto**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Identificazione del bene

- L'identificazione del bene comprende:
 - ▣ Analisi delle **caratteristiche generali**
 - ▣ Analisi delle **caratteristiche estrinseche** (localizzazione) dell'immobile
 - ▣ Analisi delle **caratteristiche intrinseche**
 - ▣ Analisi delle **caratteristiche tecnologiche**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Caratteristiche generali

- Il bene oggetto di stima è un appartamento **in una palazzina** di 16 unità immobiliari realizzata negli anni '60 localizzata nel **centro storico di Padova**
- La palazzina è interamente a **destinazione residenziale**
- **L'appartamento:**
 - ▣ Si trova al secondo piano
 - ▣ La sua superficie lorda è di 105 mq
 - ▣ Vi sono due terrazze di 5 mq ciascuna
 - ▣ Non è dotato di posto auto



Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Le caratteristiche intrinseche e tecnologiche

- Dal sopralluogo effettuato nel gennaio 2008 è possibile individuare le **caratteristiche intrinseche e tecnologiche dell'immobile**:
 - ▣ La struttura dell'unità è in muri di mattoni a due teste
 - la struttura appare in buone condizioni
 - ▣ La copertura è in coppi su orditura lignea
 - ▣ La pavimentazione è in cotto e legno
 - ▣ Gli infissi sono in legno
 - ▣ Gli impianti sono a norma
 - L'impianto di riscaldamento è autonomo
 - ▣ Lo stato manutentivo complessivo è **buono**
 - Ha subito manutenzione straordinaria negli anni '80

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

La superficie commerciale

- L'immobile è costituito da:
 - ▣ 2 camere da letto
 - ▣ salotto
 - ▣ cucina
 - ▣ 1 bagno
 - ▣ 1 ripostiglio e 1 ingresso
 - ▣ 2 terrazze
- La **superficie commerciale** viene calcolata secondo la norma UNI 10750

Destinazione	mq lordi	coefficiente	mq commerciali
Destinazione principale	105	100%	105
Terrazzi	10	30%	3
Superficie complessiva			108

Le analisi di mercato: fonti indirette

- Le analisi di mercato sono state esperite presso fonti indirette quali.
 - ▣ Il **Consulente immobiliare** (autunno 2007)
 - ▣ L'Osservatorio dell'**Agenzia del Territorio** (I semestre 2007)
 - ▣ **Nomisma** (novembre 2007)
 - ▣ L'Osservatorio della Fiaip (II semestre 2006)
- Le quotazioni fornite sono disomogenee per:
 - ▣ **orizzonte temporale**
 - ▣ **articolazione territoriale**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Il Consulente immobiliare

CITTA'	ZONA	AB. NUOVE	AB. RECENTI
PADOVA	CENTRO	4.500	3.500
	SEMICENTRO	3.200	2.500
	PERIFERIA	2.100	1.800

Il consulente immobiliare, Autunno 2007

- Fornisce **valori di compravendita e canoni di locazione**
- Classificazione degli immobili:
 - ▣ per **articolazione territoriale** (centro, semicentro e periferia)
 - ▣ per **destinazione d'uso** (residenziale, commerciale e produttivo)
 - ▣ per **età dell'immobile** (nuovo o recente)
 - ▣ per **disponibilità** (libero o occupato)

Corso Integrato di Estimo - a.a. 2007_08

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Centrale/CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOFIA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1840	2700	L	7,6	10,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	2570	3300	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2250	L	6	7,5	N
Box	NORMALE	2000	2750	L	7	10	N
Ville e Villini	NORMALE	1850	2650	L	7	9	N

- Fornisce i valori di **compravendita e canoni di locazione di immobili ad uso**:
 - **residenziale**
 - **commerciale**
 - **terziario**
- Tre livelli di **qualità degli immobili** (ottimo, normale, scadente)
- In alcuni casi vi è una classificazione per **tipologia edilizia** (ville, fabbricati intensivi o non intensivi, ecc.)
- Articolazione territoriale per **microzone**

Nomisma

ABITAZIONI USATE				
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrale	Var. % annuale	Rendimenti % (*)
Pregio	3.621	2,2	6,1	4,7
Centro	2.955	0,8	3,6	5,1
Semicentro	2.043	2,8	3,9	5,2
Periferia	1.478	2,9	5,3	6,0
<i>Media</i>	<i>1.969</i>	<i>2,3</i>	<i>4,7</i>	<i>5,4</i>

Nomisma, novembre 2007

- Fornisce **valori di compravendita, canoni di locazione e rendimenti immobiliari**
- Classificazione degli immobili:
 - per **articolazione territoriale** (pregio, centro, semicentro e periferia)
 - per **destinazione d'uso** (residenziale, direzionale, commerciale, produttivo e posti auto)
 - per **età dell'immobile** (nuovo, usato e da ristrutturare)

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

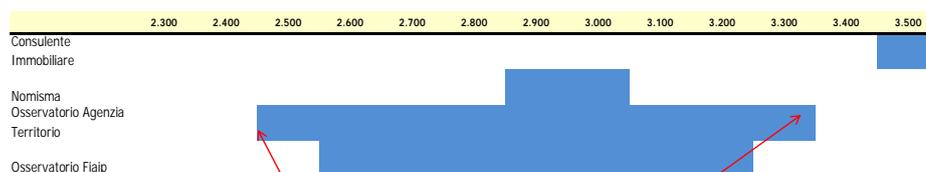
L'Osservatorio della Fiaip

PADOVA		Veneto					
Case	Nuove o ristrutturate		In buono stato abitabili		Da ristrutturare		
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Centro storico	3.570	4.450	2.660	3.150	1.970	2.340	
Città Giardino	2.920	3.340	2.400	2.640	1.720	2.060	
Sacra Famiglia	2.340	2.590	1.850	2.040	1.370	1.620	
Savonarola fuori mura	2.400	2.700	1.770	2.050	1.310	1.600	
Santa Rita	2.360	2.630	1.780	2.060	1.250	1.500	
Madonna Pellegrina	2.240	2.560	1.730	1.990	1.220	1.430	
Santa Croce	2.700	3.130	2.080	2.370	1.550	1.910	
Forcellini	2.300	2.600	1.780	2.020	1.210	1.400	
Arcella	1.700	1.920	1.330	1.540	980	1.150	
Guizza	1.860	2.090	1.460	1.650	1.060	1.260	
Paltana	1.730	2.020	1.420	1.620	1.070	1.250	
Brusegana	1.800	2.100	1.470	1.640	1.020	1.320	
Chiesanuova	1.730	1.950	1.380	1.560	1.010	1.180	
Mortise	1.540	1.710	1.170	1.440	850	1.020	
Voltagarozzo	1.680	1.880	1.250	1.400	880	1.030	

Fiaip, II semestre 2006

- Fornisce i valori di **compravendita di immobili residenziali**
- Tre livelli di **qualità degli immobili (nuovi o ristrutturati, in buono stato, da ristrutturare)**
- **Ubicazione puntuale delle rilevazioni**

Elaborazione dei dati desunti dalle fonti indirette



Individuazione valore minimo e massimo della zona omogenea di riferimento per la tipologia di immobili simili a quello oggetto di stima

Analisi critica in relazione alla diversa zona di riferimento e al diverso orizzonte temporale

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Le fonti dirette: i dati

Prezzo complessivo (€)	Margine di trattativa		Prezzo di compravendita		Prezzo unitario (€/mq)
	Prezzo di offerta	%	Superficie	Prezzo unitario	
	Euro	%	Euro	mq	Euro/mq
	298.000	10	268.200	90	2.980
	305.000	10	274.500	100	2.745
	297.000	10	267.300	102	2.621
	415.000	10	373.500	115	3.248
	306.000	10	275.400	120	2.295
	274.000	10	246.600	90	2.740
	279.000	10	251.100	85	2.954
	310.000	10	279.000	94	2.968
	315.000	10	283.500	107	2.650
	352.000	10	316.800	108	2.933
	395.000	10	355.500	112	3.174
	345.000	10	310.500	98	3.168
	378.000	10	340.200	102	3.335
	363.000	10	326.700	110	2.970
	430.000	10	387.000	109	3.550
	342.000	10	307.800	90	3.420
	352.300	10	317.070	110	2.882
	300.000	10	270.000	110	2.455
	385.000	10	346.500	105	3.300

- Le fonti dirette forniscono una serie di **prezzi** relativi a transazioni avvenute di recente
- E' necessario verificare che i dati siano **attendibili e significativi**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

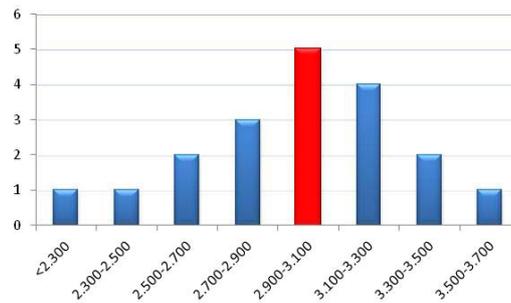
I prezzi di offerta

- Nel caso si disponesse solamente di prezzi di offerta e non di compravendita, è necessario **prevedere un margine di trattativa**
- Il **margine di trattativa** è il divario tra il prezzo richiesto (di offerta) e il prezzo di compravendita
- Secondo le fonti, tale margine attualmente è compreso fra il 5% ed il 15% secondo la localizzazione, tipologia, ecc..

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Analisi dei dati

- Per costruire una curva gaussiana si devono analizzare le 18 osservazioni rispetto al parametro unitario (€/mq)
- In questo caso, disponendo di dati relativi alle compravendite, sono stati impiegate le informazioni della tabella
- Tre fasi:
 - Individuare una serie di **intervalli**
 - Calcolare quante osservazioni sono **comprese in ogni intervallo**
 - Creare una **distribuzione di frequenza**



Esempi di grafici: istogramma

- Per passare da dati puntuali ad una distribuzione di frequenza è possibile utilizzare la funzione FREQUENZA:
 - Permette di calcolare la frequenza con cui si presentano una serie di valori compresi in un intervallo;
 - Richiede di impostare **due argomenti obbligatori**:
 - **Matrice dati**, ovvero l'area del foglio di lavoro che contiene i dati di cui calcolare la frequenza;
 - **Matrice classi**, ovvero l'area del foglio di lavoro che contiene i valori che rappresenta i margini delle classi di cui calcola la frequenza.
 - Si tratta di una **funzione di tipo matriciale**, pertanto prima di impostarla occorre selezionare tutte le celle da riempire con tale funzione, e una volta impostati gli argomenti occorre digitare F2 e poi contemporaneamente la sequenza di tasti [ctrl][shift][invio].

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Caratteristiche della distribuzione di frequenza

- Il **valore minimo** della distribuzione è 2.295 €/mq mentre quello **massimo** è di 3.550 €/mq
- Il **valore medio** è di 2.968 €/mq
- Il **valore medio** è compreso **nell'intervallo modale** 2.900 – 3.100 €/mq

Intervallo	Frequenza
<2.300	1
2.300-2.500	1
2.500-2.700	2
2.700-2.900	3
2.900-3.100	5
3.100-3.300	4
3.300-3.500	2
3.500-3.700	1
Min	2.295
Max	3.550
Media	2.968
no osserv	19

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Il valore di mercato

- Il **valore medio** individuato dalle fonti dirette è contenuto all'interno del *range* di valori suggeriti dalle fonti indirette
- Pertanto, stimando il nostro bene per comparazione diretta, si ottiene:
- $V_{medio} * consistenza =$
 - 2.968 Euro/mq x 103 mq = 305.686 Euro
- Il **più probabile valore di mercato** è quindi 305.000 Euro (per arrotondamento)

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Una altra ipotesi: la scala dei prezzi noti

- Nel caso non fosse possibile rilevare molti dati si può procedere attraverso la scala dei prezzi noti
- Il bene con maggiore analogia risulta il bene 5, che presenta le stesse caratteristiche e lo stesso stato manutentivo, oltre ad essere delle stesse dimensioni
- Per analogia $V_m = 3.000 \text{ euro/mq} * 103 \text{ mq} = 309.000 \text{ euro}$

Caso	Anno	Destinazione d'uso	Localizzazione	Caratteristiche	Stato manutentivo	Superficie commerciale	Prezzo	Prezzo
						mq	euro	Euro/mq
1	1970	residenziale	centro storico	con garage	buono	90	261.000	2.900
2	1967	residenziale	centro storico	con giardino esclus	scarso	80	220.000	2.750
3	1990	residenziale	centro storico	con posto auto	ottimo	89	311.500	3.500
4	1980	residenziale	centro storico	con posto auto	sufficiente	75	210.000	2.800
5	1985	residenziale	centro storico	con terrazze	buono	110	330.000	3.000

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

La stima per punti di merito

- Nel caso non si disponesse di un campione omogeneo di immobili è possibile impiegare la **stima per punti di merito**
- In questo caso, l'immobile di riferimento sarà quello che ha registrato **il prezzo massimo nel segmento di mercato analizzato**
- All'immobile saranno attribuiti 100 punti, ipotizzando che il bene abbia tutte **le caratteristiche espresse al massimo**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

La matrice

CARATTERISTICHE	Krif %	Kx %
POSIZIONALI ESTRINSECHE	35	29
prossimità al centro urbano	5	5
accessibilità ai servizi pubblici	5	4
accessibilità al trasporto pubblico	5	4
salubrità della zona	5	4
contesto social	5	4
assenza di rumori	5	4
bassa densità edilizia	5	4
POSIZIONALI INTRINSECHE	25	23
panoramicità	5	5
orientamento	4	4
soleggiamento	4	4
luminosità	4	4
ventilazione	4	3
salubrità dei vani	4	3
TECNOLOGICHE	30	24
livello delle finiture	8	7
dotazioni del bagno	12	10
qualità degli infissi interni ed esterni	10	7
PRODUTTIVE	7	7
consumi energetici	7	7
TOTALE	100	83

Immobile di riferimento

$V_m \max =$
3.550 Euro/mq

$Mq_x = 103$

$V_{m_x} = 3.550 * 0,83 * 103 =$
303.500 Euro

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

La capitalizzazione dei redditi

- Le fonti indirette indicano i seguenti valori di locazione:
 - ▣ Nomisma: 131 – 163 euro/mq/anno
 - ▣ Il Consulente immobiliare: 210 euro/mq/anno
 - ▣ L'Agenzia del Territorio: 7,6 – 10,7 euro/mq/mese
- Nomisma indica anche il saggio di capitalizzazione medio di mercato: 5%
- Attraverso i valori di mercato e di locazione dell'Agenzia del Territorio si può ottenere il saggio di capitalizzazione
 - ▣ $P_{medio} = (1.840 + 2.700)/2 = 2.270$ euro /mq
 - ▣ $R_{medio} = (7,6 + 10,7) / 2 = 9,15 * 12 = 109,8$ euro/anno
 - ▣ $r = R / P = 4,8\%$

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

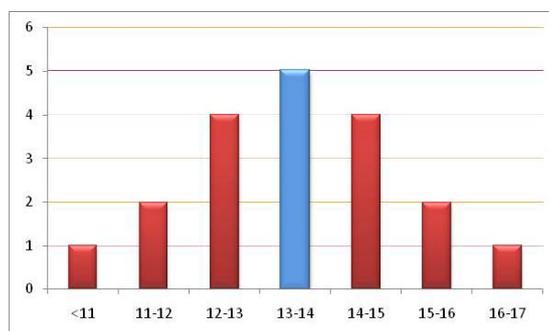
Le fonti dirette

Canone di locazione	Margine di trattativa	Superficie	Canone di locazione mensile
Euro	%	mq	Euro/mq/mese
1.220	-	90	13,56
950	-	90	10,56
1.100	-	89	12,36
1.400	-	90	15,56
1.170	-	85	13,76
1.500	-	90	16,67
1.299	-	85	15,28
1.400	-	94	14,89
1.500	-	100	15,00
1.500	-	108	13,89
1.300	-	100	13,00
1.240	-	98	12,65
1.200	-	85	14,12
1.000	-	90	11,11
1.200	-	109	11,01
1.300	-	90	14,44
1.360	-	110	12,36
1.500	-	110	13,64
1.460	-	105	13,90

- Le fonti dirette forniscono una serie di **prezzi di locazione** avvenute di recente
- E' necessario verificare che i dati siano **attendibili e significativi**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Le fonti dirette



- Si sono analizzate le 18 osservazioni rispetto al parametro unitario (€/mq/mese)
- Tre fasi:
 - Individuare una serie di **intervalli**
 - Calcolare quante osservazioni sono **comprese in ogni intervallo**
 - Creare una **distribuzione di frequenza**

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Caratteristiche della distribuzione di frequenza

- Il **valore minimo** della distribuzione è 10,56 €/mq/mese mentre quello **massimo** è di 16,67 €/mq /mese
- Il **valore medio** è di 13,57€/mq /mese
- Il **valore medio** è compreso **nell'intervallo modale** 13-14 €/mq /mese

Intervallo	Frequenza
<11	1
11-12	2
12-13	4
13-14	5
14-15	4
15-16	2
16-17	1

Min	10,56
Max	16,67
Media	13,57
no osserv	19

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli

Il valore di mercato

- Per individuare il valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi si procede nel modo seguente:
 - ▣ $12,37 \text{ euro/mq/mese} * 103 \text{ mq} = 1.397 \text{ euro/mese}$
 - ▣ $1.397 \text{ euro/mese} * 12 = 16.768 \text{ euro}$
 - ▣ $V_m = R / r = 16.768 / 0,048 = 335.000 \text{ euro}$

Corso di Estimo C – a.a. 2007_08 – Prof. Laura Gabrielli