



Maurizio Rulli

Il Market Comparison Approach-MCA consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione. In queste pagine viene illustrato un caso pratico di valutazione completo di una tabella dati.

METODO DEL CONFRONTO: ESEMPIO DI VALUTAZIONE DI UN'ABITAZIONE

Il metodo del confronto consente, come già detto in precedenti articoli, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

È il caso di evidenziare che i dati immobiliari devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Prima di passare all'esemplificazione del metodo del confronto (o Market Comparison Approach – MCA), ricordiamo che questo metodo è composto

dai parametri del segmento di mercato, dalla tabella dati, dalla tabella dei prezzi marginali, dalla tabella di valutazione e dalla sintesi conclusiva.

La descrizione di tutte le componenti del metodo del confronto è trattata nell'articolo "Market Comparison Approach" su Geopunto n. 25 – maggio/giugno 2009, scaricabile dal sito del Collegio.

Ricordiamo, inoltre, la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valuta-

Questo metodo è composto dai parametri del segmento di mercato, dalla tabella dati, da quelle dei prezzi marginali e di valutazione e dalla sintesi conclusiva.



TABELLA DATI

PREZZO CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
prezzo totale (PRZ)	330000,00	350000,00	375000,00	-
data (DAT)	6	5	2	0
sup. princ. (SUP)	95,50	101,00	110,00	109,00
balconi (BAL)	11,00	8,50	4,00	13,00
servizio (SER)	1	1	1	1
livello di piano (LIV)	3	2	5	4
stato manutenz. (STM)	1	1	2	2



zione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

L'immobile che si deve valutare è ubicato in Roma, in zona semicentrale, ed è un'abitazione posta al quarto piano e composta da un ingresso, tre camere, cucina, un bagno, un ripostiglio, un corridoio ed un balcone (per le superfici si rimanda alla tabella dati).

Nel rapporto di valutazione che si andrà a redigere, si avrà cura di riportare ovviamente di dati del valutatore (titolo, nome, cognome, albo di appartenenza e numero di iscrizione), del committente, la data di sopralluogo e la data della stima.

Queste ultime possono anche non coincidere in termini temporali e per questo si devono evidenziare nel rapporto di valutazione.

L'immobile che si deve valutare è ubicato in Roma, in zona semicentrale.

Successivamente si passerà alla descrizione ed identificazione dell'immobile da valutare, riportando il comune, l'indirizzo, il piano e tutti quegli elementi identificativi dell'unità immobiliare stessa, compresi i confini, i dati catastali, la posizione urbanistica ed il titolo di proprietà.

Si passerà, poi, alla valutazione con l'analisi del segmento di mercato, in cui si descriveranno, dopo averli analizzati, il tipo di contratto (compravendita, affitto, ecc.), il livello degli scambi (alto, medio, basso), la destinazione d'uso, la tipologia edilizia e costruttiva, il prezzo medio rilevato e la forma di mercato.

Si descriverà il tipo di misura eseguita (superficie interna lorda o altro tipo, che sarà applicato anche per i comparabili), il metodo di misurazione

della superficie (rilievo, da planimetria progettuale, da planimetria catastale o altro; lo stesso metodo dovrà essere usato per i comparabili), l'elaborato grafico utilizzato.

I comparabili trovati sono tre, denominati con le lettere A, B e C, e di essi si conosce il prezzo, la data di compravendita (non più lontana di 6-8 mesi della data di valutazione), la superficie principale e dei balconi, se presenti, il numero dei servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione.

Tutti questi elementi sono raccolti e riportati nella tabella dati (vedi tabella in questa pagina).

Si dovranno elencare i rapporti mercantili necessari per l'analisi dei prezzi marginali, che riguardano la data (l'incremento o decremento dei prezzi per il periodo preso in considerazione e cioè il tempo trascorso dalla compravendita del comparabile rispetto alla data di valutazione), il rapporto fra la superficie principale e quella dei balconi, il li-



Le caratteristiche che abbiamo preso in esame per la valutazione che stiamo effettuando sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione.

vello di piano, il costo di un servizio (rilevato tramite il preventivo di una Ditta specializzata nella zona), la vita media di un servizio e la vetustà di quello esaminato, il costo della manutenzione per passare da un livello all'altro, anch'esso tramite preventivo di una Ditta (i livelli sono indicati in tabella a parte).

I rapporti mercantili sono, quindi, espressi spontaneamente dal mercato.

RAPPORTI MERCANTILI

INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(LIV)/prz	0,005
costo servizio	8000,00
vita media servizio	10,00
vetustà media servizio	8,00
costo manutenzione	10000,00

STATO DI MANUTENZIONE

1	scarso
2	sufficiente
3	buono
4	ottimo

Si passa all'analisi dei prezzi marginali.

Ricordiamo che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Le caratteristiche che abbiamo preso in esame per la valutazione che stiamo effettuando sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno (12).

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da

$$p(SUP) = \frac{P}{S + \pi s}$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il prezzo marginale che si userà sarà il più basso di quello calcolato fra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il prezzo marginale dei balconi è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavato, e quindi sarà:

$$p(BAL) = p(SUP) \pi$$

Il prezzo marginale del servizio è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato, e cioè:

$$p(SER) = C \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

dove:

C = costo di ricostruzione a nuovo;

t = vetustà del servizio;

n = vita utile del servizio.

Il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	P(...) A	P(...) B	P(...) C	
p(DAT)	275,00	291,67	312,50	
p(SUP)	3340,08	3380,01	3372,30	3340,08
p(BAL)	1002,02	1002,02	1002,02	
p(SER)	1600,00	1600,00	1600,00	
p(LIV)	1650,00	1750,00	1865,67	
p(STM)	10000,00	10000,00	10000,00	

rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile da valutare rispetto all'immobile di confronto, e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore.

- Nel primo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(\text{LIV}) = P \cdot k$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

k = saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile).

- Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(\text{LIV}) = P \frac{k}{1 + k}$$

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro, come indicato nella tabella dello stato di manutenzione con i relativi nomenclatori.

La tabella dell'analisi dei prezzi marginali è pubblicata in questa pagina.

Si passerà alla tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immo-

bile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

A titolo di esempio, la correzione del prezzo espressa dalla superficie principale per il comparabile A sarà:

$$(109,00 - 95,50) \times 3340,08 = 45091,08.$$

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	COMP. C
prezzo	330000,00	350000,00	375000,00
data	1650,00	1458,33	625,00
sup. principale	45091,08	26720,64	-3340,08
balconi	2004,05	4509,11	9018,22
servizio	0,00	0,00	0,00
livello di piano	1650,00	3500,00	-1865,67
stato di manutenzione	10000,00	10000,00	0,00
prezzi corretti	390395,13	396188,08	379437,46

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta D, che è data da:

$$D = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} \cdot 100 < 5\%$$

$$D = \frac{396188,08 - 379437,46}{379437,46} \cdot 100 = 4,41\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato. Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti, e quindi da:

$$V = \frac{390.395,13 + 396.188,08 + 379.437,46}{3} = 388.673,5579$$

Il valore di stima è, per arrotondamento, pari a Euro 389.000,00.