

# STIMA PER DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

## Premessa

---

La seguente relazione di stima è redatta al fine di determinare il valore di mercato del parcheggio sito Via S.Agata nel Comune di Paola (CS)

## Relazione di stima

---

### a) Località e quotazione immobiliare

Il primo passo consiste nello stabilire il *valore unitario*, ovvero il costo per unità di superficie (un metro quadrato); tale valore è stato desunto in seguito a un'indagine ricognitiva condotta nella zona, supportata dall'analisi delle quotazioni di mercato, presenti in alcune banche dati per l'area in esame (cft. tra le altre fonti l'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio).

Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in seguito) ad *aumentare* o *diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Stato conservativo	VALORE medio (€/mq)
<b>NORMALE</b>	<b>1.400,00</b>

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in euro al metro quadrato, e si riferiscono alla *superficie commerciale*, come descritto di seguito.

### b) Superficie commerciale

Per superficie commerciale si intende quella corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà dei muri di confine.

Si riporta di seguito la formula analitica generica, corrispondente a quanto detto:

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

- **S<sub>p</sub> = 0,00 m<sup>2</sup>** (*superficie commerciale*);
- **K<sub>n</sub>** = *coefficiente correttivo, specifico per ogni tipologia di superficie accessoria*;
- **S<sub>n</sub>** = *superficie accessorio (lastrico, corte, coperture, sottotetti, portici, etc.)*
- **S<sub>c</sub>** = *superficie commerciale complessiva (da determinare)*.

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base l'ausilio delle piante catastali.

### **c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva**

Per la determinazione delle superfici commerciali, desunte applicando i relativi coefficienti di ponderazione, si fa riferimento alle seguenti normative:

- **Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio"**
- **D.P.R. n. 138/98 e ss.mm.ii.**

### **d) Classificazione dei coefficienti correttivi**

Si effettueranno tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, cui competono parametricapaci di incidere sul valore effettivo del bene da stimare: *zona o quartiere (δ), edificio(Δ), unità immobiliare (Ω)*.

Si riportano i coefficienti correttivi considerati nel calcolo della stima, classificati

in base all'estensione dell'area geografica di riferimento.

#### ZONA

Con l'ausilio del servizio di mappe satellitari (Google Maps etc.), è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza del bene dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi;

- **Caratteristiche posizionali (δ<sub>1</sub>) – 1,00**

- **Caratteristiche funzionali (δ<sub>2</sub>)**

Opere di urbanizzazione primaria (adduzione idrica, linea elettrica, gas, telef., etc.):

**1,00** (illuminazione urbana esistente, strada funzionale)

Opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee autobus, uff. pubbl., etc.):

**1,00** (Uffici pubblici, fermate, chiesa vicine)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, impianti sportivi, cinema, etc.):

**1,15** (presenti nelle vicinanze negozi, cinema ecc)

## EDIFICIO

### - Caratteristiche funzionali ( $\Delta_1$ )

Impianti (elettrico, idraulico, antincendio etc.):

**1,00** (impianti presenti)

### - Caratteristiche di conservazione (stato manutentivo) rapportate all'età dell'edificio ( $\Delta_2$ )

**0,90** (realizzato tra i 10 -20 anni)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 = 1,15 * 0,90 = 1,04$$

## Parcheggio

### - Aspetti funzionali ( $\Omega_1$ )

Illuminazione: **1,00** (Normale)

Ventilazione: **0,90** (mediocre)

Dimensione ambienti: **1,00**(Normale)

### - Varianti estetiche ( $\Omega_2$ )

Ingresso: **0,90** (mediocre)

Tinte e decori **0,90** (mediocre)

Pavimentazioni **0,90** (mediocre)

### - Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione ( $\Omega_3$ )

Allo stato attuale necessari interventi di manutenzione quindi sarà applicato uncoefficiente di 0,90

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 = 0,90 * 0,72 * 0,90 = 0,58$$

A questo punto è terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, necessaria a determinare *il più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

In definitiva il valore unitario ( $V_u$ ), da moltiplicare alla superficie commerciale, si esprime tramite la seguente formulazione:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni:

- $V_u$  = valore unitario dell'abitazione;
- $V_m$  = valore medio di mercato (stabilito pari a **1.400,00 €/mq**);

- $\delta, \Delta, \Omega$  = coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare).

Eseguendo il calcolo si ottiene il seguente risultato:

$$V_u = 1.400,00 * 1,15 * 1,04 * 0,58 = 971,15 \text{ €/m}^2$$

Infine, il valore dell'appartamento si determina applicando la semplice formula di seguito riportata:

$$V_a = V_u * S_c = 971,15 \text{ €/m}^2 * 0,30 * 1.660 \text{ m}^2 \approx \text{€ } 483.632,70$$