

MARKET COMPARISON APPROACH

Come leggere ed interpretare un rapporto peritale redatto secondo gli I.V.S.

Il rapporto di valutazione deve essere

TRASPARENTE, CHIARO ed ACCURATO

in particolare la determinazione del valore di mercato si deve basare su dati derivanti dal mercato, utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

E' imprescindibile ed essenziale che il rapporto di valutazione debba essere redatto in conformità a principi e regole condivise.

Il rapporto di valutazione è lo strumento con il quale il valutatore comunica le risultanze dell'incarico svolto.

Il contenuto del rapporto di valutazione deve essere:

- a) **Esaustivo**, secondo le aspettative del committente
- b) **Comprensibile**, in quanto trattandosi di materia tecnica il fruitore potrebbe non essere esperto nelle terminologie tecniche
- c) **Consultabile** con immediatezza e facilità

Le finalità del rapporto di valutazione sono quindi:

- ✓ di accertare e descrivere il bene
- ✓ di verificare la valida circolazione giuridica degli immobili e delle loro parti
- ✓ di determinare il valore di mercato

Pertanto,

il rapporto di valutazione, redatto in conformità degli I.V.S. si differenzia dalla perizia di stima, in quanto:

- 1- consente di dimostrare il valore ottenuto nel rapporto di valutazione;
- 2- si può controllare e verificare nel tempo;
- 3- è soggetto a standard ;
- 4- è svolto secondo un codice di condotta riconosciuto;
- 5- permette di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni;
- 6- assicura i presupposti di trasparenza economica e di perequazione fiscale;
- 7- tutela e garantisce la stabilità dell'industria bancaria, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite

Il valore di mercato,
può essere definito e determinato con varie metodologie,
di seguito esamineremo il

Market Comparison Approach

*Il prezzo è ciò che paghi Il valore è ciò che ottieni
(Warren Buffet)*

Cominciano con il ricordare alcuni postulati fondamentali e principi essenziali:

Postulato

Il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Principi

La valutazione degli immobili non può essere svolta utilizzando un criterio empirico che, peraltro, evidenzia una contraddittorietà tra la premessa e la conclusione, in quanto la prima implica che il valore deb-

ba essere calcolato in modo chiaro e trasparente mentre la seconda si fonda, viceversa, su criteri di notorietà e comune esperienza, e quindi empirici .

Elementi essenziali del M.C.A.

- Ricerca degli immobili di confronto *quindi occorre* Disponibilità di dati
- Elementi di confronto *determinazione delle* Caratteristiche immobiliari
- Aggiustamento per le differenze tra gli elementi di confronto *quindi* Analisi dei prezzi marginale

Se ti è capitato da esaminare un rapporto peritale redatto con la metodologia M.C.A. ovvero come quello sottostante e non sai come leggerlo, vai a **Pag. 4** e ti aiutiamo a comprenderlo

Lo schema di definizione dei valori tramite una M.C.A. viene così ad essere esplicitato.

<u>Comparabili</u>	Riferim.	Data del comparabile	Destinaz.	Superficie principale	Stato di manutenz.	Prezzo Euro
A - Via C. Golgi	Unità A	10/01/12	Abitazione	120,00	Buono	280.000,00
B - Via Morgagni	Unità B	25/04/12	Abitazione	110,00	Buono	245.000,00
C - Galilei	Unità C	09/08/12	Abitazione	124,00	Sufficiente	230.000,00

1. Tabella dei dati

Prezzi e caratteristica	Unità			Subject
	A	B	C	Valore
Prezzo totale PRZ (€uro)	280.000,00	245.000,00	230.000,00	ricercato
data DAT (mesi)	10	6	2	
Superficie principale SUP (mq)	120	110	124	101
Terazzi TER (mq)	5	10	8	10,7
Balcone BAL (mq)	0	0	0	4,8
Cantina CAN (mq)	8	0	4	3,5
Soffitta SOF (mq)	0	0	0	0
Posto auto PAU (mq)	0	0	15	13
Autorimessa AUT (mq)	18	15	0	0
Loggiato LOG (mq)	0	0	0	0
Resede esclusivo REs (mq)	0	0	0	0
Resede condominiale RCo (mq)	0	0	600	3100
Quota			1/6	1/24
Mq. Per unità	0	0	100	129,16
Servizio SER (n)	2	2	2	2
Livello piano (LIV) (n)	2	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	3	2	3
Affacci AFF (n)	2	2	2	2
Panoram PAN (0-1)	1	1	1	1



2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,08
p(TER)/p(SUP)	0,15
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(CAN)/p(SUP)	0,4
p(SOF)/p(SUP)	0,7
p(PAU)/p(SUP)	0,4
p(AUT)/p(SUP)	0,5
p(LOG)/p(SUP)	0,3
p(REs)/p(SUP)	0,01
p(RCo)/p(SUP)	0,01
p(LIV)/PRZ	0,01
Valore del resede = €/mq	70
Costo servizio a nuovo (€uro)	25.000,00
- vetustà media (anni)	19
- vita media (anni)	35
Costo intervento manutenzione	30.000,00

Superficie commerciale	132,95	119,00	133,80	111,70
Prezzo medio a Mq	2.106,05	2.058,82	1.718,98	
		si prende il più piccolo =		€ 1.718,00

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT)(euro/mese)	1.866,67	1.633,33	1.533,33
p(SUP)(euro/mq)	2.106,05	2.058,82	1.718,98
p(TER)(euro/mq)	257,70	257,70	257,70
p(BAL)(euro/mq)	429,50	429,50	429,50
p(CAN)(euro/mq)	687,20	687,20	687,20
p(SOF)(euro/mq)	1.202,60	1.202,60	1.202,60
p(PAU)(euro/mq)	687,20	687,20	687,20
p(AUT)(euro/mq)	859,00	859,00	859,00
p(LOG)(euro/mq)	515,40	515,40	515,40
p(SER)(euro/n)	11.428,57	11.428,57	11.428,57
p(LIV)(euro/n)	2.772,28	2.425,74	2.277,23
p(STM)(euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

4.TABELLA di VALUTAZIONE

PRZ (€uro)	280.000,00	245.000,00	230.000,00
DAT (mesi)	-18.666,67	-9.800,00	-3.066,67
SUP (mq)	-32.660,69	-15.470,85	-39.536,62
BAL(mq)	1.468,89	-2.577,00	695,79
p(LAS)(euro/mq)	2.061,60	2.061,60	2.061,60
p(CAN)(euro/mq)	-3.092,40	2.405,20	-343,60
p(SOF)(euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAU)(euro/mq)	8.933,60	8.933,60	-1.374,40
p(AUT)(euro/mq)	-15.462,00	-12.885,00	0,00
p(LOG)(euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(REs)(euro/mq)	9.041,20	9.041,20	2.041,20
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	-2.772,28	0,00	0,00
p(STM)(euro/n)	0,00	0,00	30.000,00
Prezzi corretti (€uro)	228.851,26	226.708,75	220.477,30

3,65 % = divergenza percentuale
5% divergenza massima

Reconciliation e Stima	225.345,77	
Arrotondato €.	225.000,00	Più probabile valore di mercato
Valore/mq. €.	2.014,38	

Iniziamo quindi con ordine:

Ricerca dei comparabili

Questa è una delle fasi più delicate la corretta individuazione degli immobili di confronto, deve essere per quanto possibile effettuata nello stesso segmento di mercato

In ogni analisi dei dati di comparazione è indispensabile che gli immobili, per i quali sono stati raccolti i dati di confronto, **abbiano** il più possibile **caratteristiche simili** all'immobile in esame. Di conseguenza la rilevazione del segmento di mercato è svolta principalmente alle successive operazioni di stima dell'immobile in esame

Segmento di mercato

La rilevazione dei dati immobiliari si basa sulla segmentazione del mercato.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare

Uno o più immobili ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano uguali ammontari (numerici e letterali) degli indicatori economico-estimativi, ossia se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima

Indicatori economico-estimativo

- Localizzazione
La localizzazione indica la collocazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita di posizione.
- Tipo di contratto
Il tipo di contratto indica se si tratta di compravendite, di affitti o di altro (permuta, leasing, ecc.).
- Destinazione
La destinazione indica se si tratta di contratti per abitazione, per ufficio, per attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie.

- Tipologia immobiliare
La tipologia immobiliare indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni; se si tratta dei mercati dell'usato, del ristrutturato o restaurato, del nuovo o del seminuovo; se si tratta di unità in condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.
- Tipologia edilizia
La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri dell'edificio (a esempio se si tratta di edifici multipiano, di villette, di case terrane, di capannoni, di complessi immobiliari, ecc.).
- Dimensione
La dimensione indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi. Alle diverse dimensioni corrispondono dal lato della domanda per l'uso consuntivo differenti modelli di consumo e classi di reddito, e per l'uso produttivo differenti requisiti tecnici.
- Forma di mercato
La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta (prevalentemente legato al grande numero).
- Caratteri della domanda e dell'offerta
I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.
- Livello del prezzo - ciclo immobiliare
Il livello del prezzo di mercato è riferito alla fase ciclica (ciclo immobiliare) e alla tendenza in aumento o in diminuzione o la stazionarietà dei prezzi.
- Filtering
Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).

Espletata quindi questa prima e fondamentale ricerca, ovvero individuati correttamente i comparabili da utilizzare possiamo iniziare a compilare la iniziale tabella dei dati;

se un perito estimatore lo ritiene,
“ ma gli IVS non lo richiedono ne lo esplicato,”
può in via preliminare individuare e sommariamente descrivere i comparabili utilizzati

Comparabili	Data del		Destinaz.	Supeficie principale	Stato di manutenz.	Prezzo €uro
	Riferim.	comparabile				
A - Via C. Golgi	Unità A	10/01/12	Abitazione	120,00	Buono	280.000,00
B - Via Morgagni	Unità B	25/04/12	Abitazione	110,00	Buono	245.000,00
C - Galilei	Unità C	09/08/12	Abitazione	124,00	Sufficiente	230.000,00

Quindi si procede alla compilazione della “Tabella dei dati”, inserendo e dettagliando le caratteristiche degli immobili utilizzate come comparabili, oltre a quelle del nostro immobile da stimare

La tabella dei dati contiene le caratteristiche del “subject” e delle unità di confronto che il valutatore ritiene inducano una variazione dei prezzi corrisposti per gli immobili di confronto (elementi di confronto).

Le caratteristiche quantitative sono misurate in scala cardinale. Le caratteristiche qualitative sono misurate con le scale nominale ed ordinale; e, attraverso i nomenclatori, riportate in scala cardinale.

Per le unità di confronto (comparabili) sono indicati il prezzo di mercato e la data del contratto (espressa in mesi dalla data di valutazione)

Il prezzo è un dato storico, cioè la quantità di moneta realmente pagata per l'acquisto del bene.

Il valore è un dato atteso, ovvero è un giudizio che esprime in termini previsionali e probabilistici il probabile prezzo secondo l'aspetto economico che si è utilizzato per la valutazione.

Postulato : Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili

1. Tabella dei dati

Prezzi e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject Valore
Prezzo totale PRZ (€uro)	280.000,00	245.000,00	230.000,00	ricercato
data DAT (mesi)	10	6	2	
Superficie principale SUP (mq)	120	110	124	101
Terazzi TER (mq)	5	10	8	10,7
Balcone BAL (mq)	0	0	0	4,8
Cantina CAN (mq)	8	0	4	3,5
Soffitta SOF (mq)	0	0	0	0
Posto auto PAU (mq)	0	0	15	13
Autorimessa AUT (mq)	18	15	0	0
Loggiato LOG (mq)	0	0	0	0
Resede esclusivo REs (mq)	0	0	0	0
Resedecondominiale RCo (mq)	0	0	600	3100
Quota			1/6	1/24
Mq. Per unità	0	0	100	129,16
Servizio SER (n)	2	2	2	2
Livello piano (LIV) (n)	2	1	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	3	3	2	3
Affacci AFF (n)	2	2	2	2
Panoram PAN (0-1)	1	1	1	1

Indici mercantili

Il *rapporto mercantile superficiale* riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale; è estratto dal mercato e si determina nel modo seguente:

$$\text{rapporto mercantile} = \frac{\text{prezzo della superficie secondaria}}{\text{prezzo della superficie principale}}$$

Individuati gli indici mercantili, si può quindi procedere alla compilazione della tabella degli indici mercantili

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	rapporto
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,08
p(TER)/p(SUP)	0,15
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(CAN)/p(SUP)	0,4
p(SOF)/p(SUP)	0,7
p(PAU)/p(SUP)	0,4
p(AUT)/p(SUP)	0,5
p(LOG)/p(SUP)	0,3
p(REs)/p(SUP)	0,01
p(RCo)/p(SUP)	0,01
p(LIV)/PRZ	0,01

Vi sono quindi da definire;

- l'incidenza del terreno, qualora alcuni dei comparabili abbiano aree esterne in proprietà sia essa esclusiva che condominiale
- il costo a nuovo o di sostruzione dei servizi e degli impianti (ascensore, riscaldamento, impianti),
- il costo degli interventi di manutenzione, relativi al prezzo marginale per passare da un livello all'altro; il prezzo marginale è corrispondente al costo delle opere occorrenti al nostro immobile da stimare,
Il costo delle opere può essere determinato
 - quale risultante dei costi unitari/mq . per i mq. del nostro immobile
 - quale risultante di un computo metrico estimativo per le opere da eseguire nell'immobile oggetto di stima

Valore del resede = €/mq	70
Costo servizio a nuovo (€uro)	25.000,00
- vetustà media (anni)	19
- vita media (anni)	35
Costo intervento manutenzione	30.000,00

Si giunge quindi alla determinazione del prezzo marginale della **superficie commerciale**

Il prezzo marginale della caratteristica superficie indica il: rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica stessa

Non conoscendo il rapporto di posizione, si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi.

Prezzi e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale PRZ (€uro)	280.000,00	245.000,00	230.000,00	
Superficie commerciale	132,95	119,00	133,80	111,70
Prezzo medio a Mq	2.106,05	2.058,82	1.718,98	
	€ 1.718,00 si prende il più piccolo			

La tabella dei **prezzi marginali** riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica.

I prezzi marginali sono calcolati:

- in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili
- in termini di valore attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, costo di trasformazione, valore complementare, valore di sostituzione)

nel rapporto di valutazione può essere riportata l'analisi dettagliata del calcolo dei prezzi marginali

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT)(euro/mese)	1.866,67	1.633,33	1.533,33
p(SUP)(euro/mq)	2.106,05	2.058,82	1.718,98
p(TER)(euro/mq)	257,70	257,70	257,70
p(BAL)(euro/mq)	429,50	429,50	429,50
p(CAN)(euro/mq)	687,20	687,20	687,20
p(SOF)(euro/mq)	1.202,60	1.202,60	1.202,60
p(PAU)(euro/mq)	687,20	687,20	687,20
p(AUT)(euro/mq)	859,00	859,00	859,00
p(LOG)(euro/mq)	515,40	515,40	515,40
p(SER)(euro/n)	11.428,57	11.428,57	11.428,57
p(LIV)(euro/n)	2.772,28	2.425,74	2.277,23
p(STM)(euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto)

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, quindi per ogni immobilesi determina il prezzo corretto.

Nel metodo del confronto di mercato l'aggiustamento è la differenza tra gli ammontari delle caratteristiche moltiplicata per il prezzo marginale. L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame

4.TABELLA di VALUTAZIONE

PRZ (€uro)	280.000,00	245.000,00	230.000,00
DAT (mesi)	-18.666,67	-9.800,00	-3.066,67
SUP (mq)	-32.660,69	-15.470,85	-39.536,62
BAL(mq)	1.468,89	-2.577,00	695,79
p(LAS)(euro/mq)	2.061,60	2.061,60	2.061,60
p(CAN)(euro/mq)	-3.092,40	2.405,20	-343,60
p(SOF)(euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAU)(euro/mq)	8.933,60	8.933,60	-1.374,40
p(AUT)(euro/mq)	-15.462,00	-12.885,00	0,00
p(LOG)(euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(REs)(euro/mq)	9.041,20	9.041,20	2.041,20
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	-2.772,28	0,00	0,00
p(STM)(euro/n)	0,00	0,00	30.000,00
Prezzi corretti (€uro)	228.851,26	226.708,75	220.477,30

3,65 % = divergenza percentuale

5% divergenza massima

I **prezzi corretti** rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare. La divergenza percentuale assoluta non deve superare il 5%,

La **divergenza** è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo

Il **valore di mercato** e la media ponderata dei prezzi corretti;

Reconciliation e Stima	225.345,77	
Arrotondato €.	225.000,00	Più probabile valore di mercato
Valore/mq. €.	2.014,38	

Conclusioni

Abbiamo quindi modificato totalmente e sostanzialmente il consueto modo operativo nella determinazione del valore di un immobile;

il metodo con il rapporto = mq x prezzo/mq. = valore

non è, e non può essere, il metodo usuale per la determinazione del valore di un immobile,

ma solo ed unicamente la risultante finale,

atteso come il nostro committente (chiunque esso sia), per mentalità ci chiederà di fornire in sintesi un valore riferito al mq. dell'immobile stimato.