



## **Esempio di stima tramite M.C.A.**

Proponiamo nel seguito un esempio di stima tramite il Market Comparison Approach. Alla fine della scheda è presente un link dal quale scaricare la pratica in formato *Expert Stime Immobiliari*.

### **Unità immobiliare oggetto di valutazione:**

- appartamento sito al piano primo di un fabbricato dotato di ascensore
- superficie interna pari a mq 59,47
- due balconi coperti della superficie complessiva di mq 9,87
- cantina pertinenziale al piano terreno di mq 3,40
- stato di manutenzione buono
- n. 1 posto auto coperto al piano seminterrato

### **Comparabili**

#### Unità n. 1

- appartamento sito al piano secondo di un fabbricato dotato di ascensore
- superficie interna pari a mq 70,14
- due balconi coperti della superficie complessiva di mq 8,20
- cantina pertinenziale al piano terreno di mq 3
- posto auto coperto al piano seminterrato
- stato di manutenzione ottimo
- n. 1 posto auto coperto al piano seminterrato
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 265.000 in data 14/5/2020

#### Unità n. 2

- appartamento sito al terzo di un fabbricato dotato di ascensore
- superficie interna pari a mq 60,00
- due balconi coperti della superficie complessiva di mq 5,90
- cantina pertinenziale al piano terreno di mq 3,8
- stato di manutenzione buono
- n. 1 posto auto coperto al piano seminterrato
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 245.000 in data 20/7/2020

#### Unità n. 3

- appartamento sito al terzo di un fabbricato dotato di ascensore
- superficie interna pari a mq 62,38
- due balconi coperti della superficie complessiva di mq 11,40
- cantina pertinenziale al piano terreno di mq 3
- stato di manutenzione buono
- nessun posto auto coperto al piano seminterrato
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 205.000 in data 10/8/2020



## Rapporti mercantili ed altri parametri utilizzati

Cantina = 25% della superficie principale

Balconi = 30% della superficie principale

Valore del posto auto coperto interrato = € 35.000

Livello di piano = 2% del prezzo

Saggio semestrale di rivalutazione = 0,25%

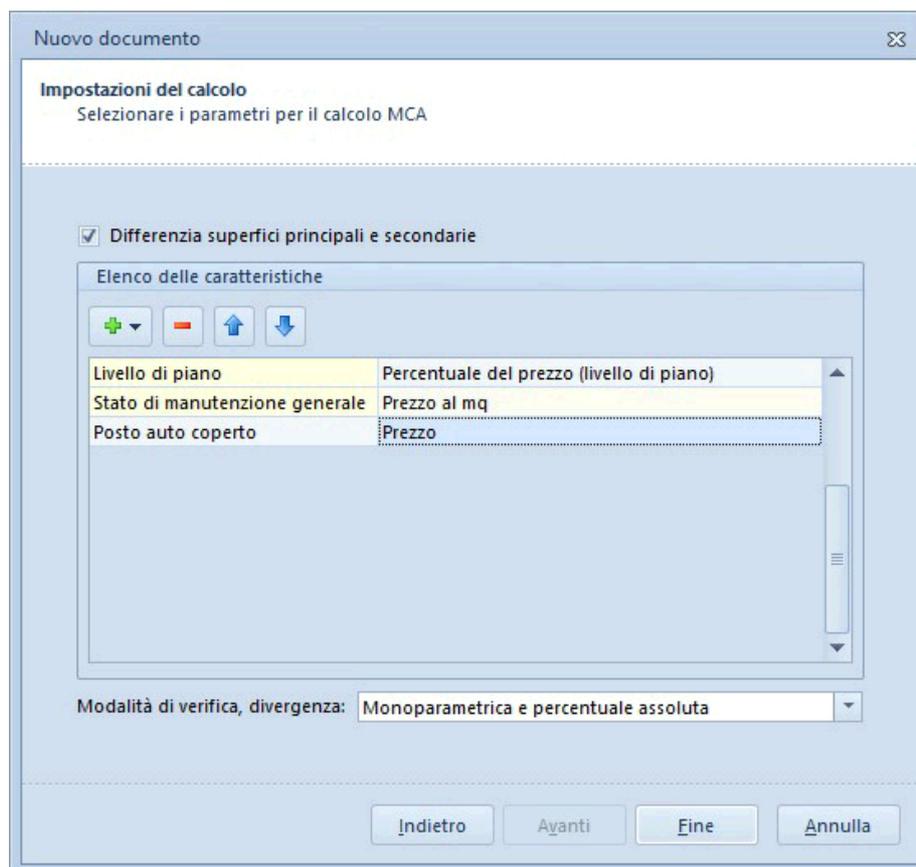
Stato di manutenzione = € 300/mq per passare da un valore al successivo della scala dicotomica utilizzata (normale/buono/ottimo)

## Creazione della pratica

Utilizziamo la funzione *File | Nuovo documento*. Nel wizard – avendo nei nostri immobili oggetto di confronto, oltre alla superficie principale, anche le superfici dei balconi e della cantine – impostiamo il flag *Differenzia superfici principali e secondarie*.

Come caratteristiche che andremo ad esaminare impostiamo:

- livello di piano (percentuale del prezzo)
- stato di manutenzione generale (prezzo al mq)
- posto auto coperto (prezzo)



Premendo FINE verrà creata la nuova pratica. Tralasciando tutti gli altri aspetti (descrizione del bene, atti di provenienza, situazione ipo-catastale ecc.) che andranno a comporre la relazione di stima, concentriamoci sui dati da inserire per effettuare il calcolo.



## Superfici

Procediamo con l'inserimento delle superfici dell'immobile oggetto di stima, selezionando l'apposita sezione *Calcolo delle superfici* e richiamando la funzione *Appendi da archivio* tramite il menu contestuale associato al tasto destro del mouse.

The screenshot shows the software interface for 'Expert Stime & Esecuzioni Immobiliari'. The main window is titled 'Calcolo superficie commerciale' and has a dropdown menu set to 'Superficie interna lorda - SIL'. A context menu is open over the 'Calcolo delle superfici' item in the 'Immobili' tree, with 'Appendi da archivio ...' selected. A dialog box titled 'Tabella criteri di ponderazione - Superficie commerciale' is also open, displaying a table of criteria.

	Descrizione	Annotazioni	Valore predefinito	Range di valori
<input checked="" type="checkbox"/>	Unità principale	Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali	100,00%	
<input checked="" type="checkbox"/>	Balconi scoperti	Larghezza fino a m. 1,20	25,00%	Dal 25,00% al 35,00%
<input checked="" type="checkbox"/>	Balconi coperti	Larghezza fino a m. 1,20 - chiuso da tre lati	30,00%	Dal 30,00% al 40,00%
<input type="checkbox"/>	Terrazze scoperte	Larghezza maggiore di m. 1,20	25,00%	Dal 25,00% al 50,00%
<input type="checkbox"/>	Terrazze coperte	Larghezza maggiore di m. 1,20 - chiuso da tre lati	35,00%	Dal 35,00% al 50,00%
<input type="checkbox"/>	Logge, patii e porticati		35,00%	Dal 35,00% al 50,00%
<input type="checkbox"/>	Verande		60,00%	
<input type="checkbox"/>	Giardini esclusivi di appartamenti		10,00%	Dal 10,00% al 15,00%
<input type="checkbox"/>	Giardini esclusivi di ville e villini		5,00%	Dal 5,00% al 10,00%
<input type="checkbox"/>	Mansarde abitabili		75,00%	
<input type="checkbox"/>	Mansarde non abitabili		35,00%	Dal 35,00% al 50,00%
<input type="checkbox"/>	Sottotetti praticabili		25,00%	Dal 25,00% al 30,00%
<input type="checkbox"/>	Soppalchi abitabili		80,00%	
<input type="checkbox"/>	Taverne seminterrate		60,00%	
<input type="checkbox"/>	Cantine collegate ai vani principali		35,00%	
<input checked="" type="checkbox"/>	Cantine non collegate ai vani principali		25,00%	

Selezioniamo quindi le tipologie di superfici e i relativi rapporti mercantili. Nel nostro caso avremo:

- superficie principale 100%
- balconi coperti 30%
- cantine non collegate ai vani principali 25%

Naturalmente i suddetti criteri possono essere liberamente modificati dal tecnico estimatore.

Inseriamo quindi le superfici dell'immobile oggetto di stima:

- mq 59,47 quale superficie principale
- mq 9,87 per i balconi
- mq 3,40 per la cantina



Calcolo superficie commerciale

Descrizione modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna lorda - SIL

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale
Unità principale	59,47	100,00%	59,47
Balconi coperti	9,87	30,00%	2,96
Cantine non collegate ai vani principali	3,40	25,00%	0,85

m<sup>2</sup> 72,74 | m<sup>2</sup> 63,28

## MCA

Spostiamoci ora nella sezione *Valori, coefficienti e stime* | *Market comparison approach*.

Premiamo il pulsante *Impostazioni MCA e prezzi marginali* e selezioniamo *Visualizza superficie secondarie*, inserendo le denominazioni “Superficie balconi” e “Superficie cantine” ed associandole alle relative superfici.

The screenshot shows the 'Valori, coefficienti e stime' section of the software. The 'Impostazioni MCA e prezzi marginali' dialog is open, with 'Visualizza superficie secondarie' selected. The 'Metodologia calcolo prezzi marginali' dialog is also open, showing the 'Elenco delle caratteristiche' and 'Modalità di verifica, divergenza: Monopz'. The 'Selezione superfici da associare' dialog is open, showing the selection of 'Balconi coperti' and 'Cantine non collegate ai vani principali'. The 'Imputazione guidata superfici secondarie/accessorie' dialog is open, showing the selection of '1ª superficie secondaria: Superficie balconi' and '2ª superficie secondaria: Superficie cantine'. The main window shows the 'Tabella dei comparabili' with columns for 'COMPARABLE 1', 'COMPARABLE 2', 'COMPARABLE 3', and 'SUBJECT'. The 'Superficie' section is expanded, showing 'Superficie commerciale m²', 'Prezzo unitario a m²', 'Superficie principale m²', 'Differenziale', 'Prezzo marginale', and 'Prezzo della caratteristica'. The 'Stato di manutenzione generale' section is also visible, showing 'Prezzo corretto', 'Prezzo corretto unitario al m²', 'Prezzo corretto medio', and 'Scarto %'.

Inseriamo quindi nell'apposito campo il saggio di variazione semestrale pari allo 0,25%.



Procediamo con l'inserimento dei prezzi di vendita e delle relative date di compravendita (date di stipula) per i comparabili e la data di stima per il subject. Come si può vedere vengono automaticamente calcolati i differenziali in mesi ed il prezzo della caratteristica.

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 260.000	€ 245.000	€ 205.000	
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Data del contratto</b>				
Data del contratto	14/05/2020	20/07/2020	10/08/2020	05/10/2020
Differenziale (in mesi)	5	3	2	
Prezzo marginale	€ 108	€ 102	€ 85	
Prezzo della caratteristica	€ 540	€ 306	€ 170	

Inseriamo ora le superfici per i comparabili esattamente come abbiamo fatto per il subject. Premendo sul campo *Superficie commerciale* di ciascun comparabile avremo la possibilità di specificare i valori in mq ed i relativi rapporti mercantili sulla base della tipologia.

<b>Superficie</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	73,35	63,10	66,55	63,28
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	€ 3.545	€ 3.883	€ 3.080	
Superficie principale m <sup>2</sup>	70,14	60,00	62,38	59,47
Differenziale	-10,67	-0,53	-2,91	
Prezzo marginale	€ 3.080	€ 3.080	€ 3.080	
Prezzo della caratteristica	€ -32.864	€ -1.632	€ -8.963	

Anche in questo caso vengono immediatamente calcolati i differenziali (in questo caso la differenza in mq fra la superficie del subject e quella di ciascun comparabile) ed il prezzo della caratteristica (ponendo come prezzo marginale il minore dei prezzi medi).

Per le successive due caratteristiche, superficie dei balconi e superficie delle cantine basterà specificare il relativo rapporto mercantile (30% e 25%)

<b>Superficie balconi</b>				
Superficie m <sup>2</sup>	8,2	5,9	11,4	9,87
Valore numerico	8,20	5,90	11,40	
Differenziale	1,67	3,97	-1,53	
Valore percentuale	30,00	30,00	30,00	
Prezzo marginale	€ 924	€ 924	€ 924	
Prezzo della caratteristica	€ 1.543	€ 3.668	€ -1.414	
<b>Superficie cantine</b>				
Superficie m <sup>2</sup>	3	3,8	3	3,4
Valore numerico	3,00	3,80	3,00	
Differenziale	0,40	-0,40	0,40	
Valore percentuale	25,00	25,00	25,00	
Prezzo marginale	€ 770	€ 770	€ 770	
Prezzo della caratteristica	€ 308	€ -308	€ 308	

Passiamo ora ad esaminare la caratteristica *Livello di piano* ed inseriamo i valori:

- piano 2° con ascensore per il primo comparabile
- piano 3° con ascensore per il secondo comparabile
- piano 3° con ascensore per il terzo comparabile



- piano 1° con ascensore per l'immobile oggetto di stima
- 2% del prezzo come valore percentuale per il calcolo del prezzo marginale

Livello di piano				
Piano	Secondo	Terzo	Terzo	Primo
Presenza ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valore numerico	2,0	3,0	3,0	1,0
Differenziale	-1,0	-2,0	-2,0	
Valore percentuale	2,00%	2,00%	2,00%	
Prezzo marginale	€ 5.098	€ 4.804	€ 4.020	
Prezzo della caratteristica	€ -5.098	€ -9.608	€ -8.040	

Per la successiva caratteristica, stato di manutenzione inseriremo:

- ottimo per il primo comparabile
- buono per il secondo comparabile
- buono per il terzo comparabile
- buono per il subject

La scala ordinale associata alla caratteristica è stata così redatta:

- "normale", valore numerico: 1
- "buono", valore numerico: 2
- "ottimo", valore numerico: 3

Il prezzo necessario per passare da un livello qualitativo all'altro è stabilito in € 300 a mq.

Stato di manutenzione generale				
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	3	2	2	2
Differenziale	-1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	€ 300	€ 300	€ 300	
Prezzo marginale	€ 22.005	€ 18.930	€ 19.965	
Prezzo della caratteristica	€ -22.005	€ 0	€ 0	

Inseriamo ora il numero di posti auto (uno per i comparabili 1 e 2 e per il subject, zero per il comparabile 3) ed il relativo valore di mercato, che abbiamo stabilito essere € 35.000.

Posto auto coperto				
Posto auto coperto	1	1	0	1
Valore numerico	1,00	1,00		1,00
Differenziale			1,00	
Prezzo marginale	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 35.000	

Una volta esaminate tutte le caratteristiche otteniamo immediatamente i risultati.

Risultati			
Prezzo corretto	€ 202.424	€ 237.426	€ 222.061
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 2.760	€ 3.763	€ 3.337
Prezzo corretto medio	€ 220.637	€ 220.637	€ 220.637
Scarto %	-8,25%	7,61%	0,65%
Scarto assoluto	€ -18.213	€ 16.789	€ 1.424



Riepilogo valori	
Valore catastale:	€ 0,00
Valore OMI:	€ 0,00   
Valore monoparametrico:	€ 221.648,75
Valore stimato:	€ 220.637,11 Divergenza con stima monoparametrica -0,46%

Attraverso la funzione *Stampe* | *Stampa scheda di valutazione immobili* è possibile ottenere il report dettagliato del calcolo.

SCHEDA DI VALUTAZIONE					
Comune:	TORINO (TO)				
Indirizzo:	Via Lagrange n. 1				
Modalità seguita per il calcolo della superficie:	Superficie interna lorda - SIL				
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale			59,47	100%	59,47
Balconi coperti			9,87	30%	2,96
Cantine non collegate ai vani principali			3,40	25%	0,85
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>					63,28
CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)					
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT	
Prezzo di vendita	260.000	245.000	205.000		
DATA DEL CONTRATTO					
Data del contratto	14/05/2020	20/07/2020	10/08/2020	05/10/2020	
Differenziale (in mesi)	5	3	2		
Prezzo marginale	108	102	85		
Prezzo della caratteristica	540	306	170		
SUPERFICIE					
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	73,35	63,10	66,55	63,28	
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	3.545	3.883	3.080		
Superficie principale m <sup>2</sup>	70,14	60,00	62,38	59,47	
Differenziale	-10,67	-0,53	-2,91		
Prezzo marginale	3.080	3.080	3.080		
Prezzo della caratteristica	-32.864	-1.632	-8.963		
SUPERFICIE BALCONI					
Superficie m <sup>2</sup>	8,2	5,9	11,4	9,87	
Valore numerico	8,20	5,90	11,40		
Differenziale	1,67	3,97	-1,53		
Valore percentuale	30,00	30,00	30,00		
Prezzo marginale	924	924	924		
Prezzo della caratteristica	1.543	3.668	-1.414		
SUPERFICIE CANTINE					
Superficie m <sup>2</sup>	3	3,8	3	3,4	
Valore numerico	3,00	3,80	3,00		
Differenziale	0,40	-0,40	0,40		
Valore percentuale	25,00	25,00	25,00		
Prezzo marginale	770	770	770		
Prezzo della caratteristica	308	-308	308		
LIVELLO DI PIANO					
Piano	Secondo	Terzo	Terzo	Primo	



Per il calcolo del prezzo marginale della superficie principale, il software utilizza la seguente formula:

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i} \cdot \sigma$$

dove

- P Prezzo di mercato dell'immobile (€)
- S<sub>1</sub> Superficie principale (mq)
- S<sub>i</sub> Superficie secondaria (mq)
- π<sub>i</sub> rapporto mercantile della superficie secondaria
- σ rapporto di posizione della superficie principale

Per il calcolo del prezzo marginale della caratteristica *Livello di piano*, il software utilizza le seguenti formule, distinguendo fra piano superiore e piano inferiore:

$$P_{1+1} = P \cdot i$$

$$P_{1-1} = P \cdot \frac{i}{1 + i}$$

dove i è il saggio di variazione del piano.

[Download pratica di esempio](#)