



LOTTO UNICO

Allegato A

Relazione tecnica estimativa

Appartamento sito in Via Pericle Mazzoleni n.2/ter, Jesi (AN)
Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 70, Particella 216, Subalterno 21

Ing. Federico Ciuffolotti

Progettazione e consulenza tecnica immobiliare

Via Anconetani 3, 60035 Jesi (AN) | T +39 346 66 888 68 | M f.ciuffolotti@gmail.com



INDICE

1- PREMESSA.....	2
2- VALUTAZIONE	3
2.1 – CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	3
2.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	4
2.3 – INDAGINE DI MERCATO	5
2.4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE	6
2.4.1 – Metodo MCA.....	6
3 – CONSIDERAZIONI FINALI	8



1- PREMESSA

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti, il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Si sono utilizzati come confronto i valori l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

La procedura seguita in questa relazione di stima si base sul metodo "MCA – *Market Comparison Approach*", in grado di fornire una stima abbastanza trasparente del prezzo di mercato mediante una adeguata comparazione iniziale fra l'immobile che si sta valutando ed una serie di immobili di concezione simile.



2- VALUTAZIONE

2.1 – CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Si riassume il sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

SUPERFICI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Cantine e solai inabitabili	20%	
Taverne e seminterrati di ville o villini	50%	
Camere a tetto o soffitte	33%	
Balconi scoperti	25%	
Balconi coperti anche lateralmente (logge)	40%	
Verande	95%	
Terrazze a livello scoperte	0,15-0,25	a seconda della dimensione
Terrazze coperte	0,30-0,45	a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	0,10-0,20	a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo
Giardini di proprietà esclusiva	0,18	



SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegate ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

2.2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Viene riportata a seguire la tabella dove si evince il calcolo della superficie commerciale dei beni in oggetto, tenuto conto dei coefficienti di ragguglio.

BENE N°1 - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione – primo livello	18,6 mq	22,00 mq	1,00	52,00 mq
Abitazione – secondo livello	19,5 mq	25,5mq	1,00	25,50 mq
Abitazione - soppalco	5,15 mq	5,7 mq	0,2	1,14 mq
Totale superficie convenzionale:				48,64 mq



2.3 – INDAGINE DI MERCATO

Si riportano i valori di mercato desunti dall’Agenzia delle Entrate, che si riferiscono ad un’analisi di mercato risalente al primo semestre dell’anno 2023 ed i valori desunti da una fonte attendibile quale il Borsino Immobiliare.

AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: JESI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CONSOLIDATA SUD-EST

Codice zona: C10

Microzona: 0

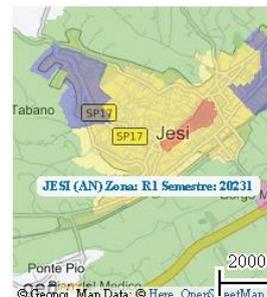
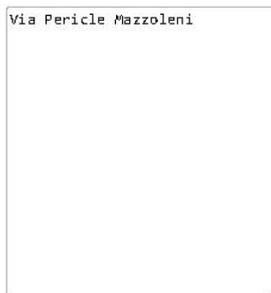
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Resi denziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m q)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m q x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,7	5,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	5,3	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1000	L	2,4	3,2	L
Box	Normale	520	760	L	4,1	5,9	L

[Stampa](#)

Via Pericle Mazzoleni



[Legenda](#)

BORSINO IMMOBILIARE

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 1.012</i>	Valore medio <i>Euro 1.193</i>	Valore massimo <i>Euro 1.374</i>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo <i>Euro 820</i>	Valore medio <i>Euro 967</i>	Valore massimo <i>Euro 1.114</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 571</i>	Valore medio <i>Euro 694</i>	Valore massimo <i>Euro 817</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 923</i>	Valore medio <i>Euro 1.226</i>	Valore massimo <i>Euro 1.529</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---



2.4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

2.4.1 – Metodo MCA

Sono stati individuati n.3 immobili con caratteristiche prossime all'oggetto della stima. Gli immobili in comparazione vengono identificati come "C1, C2, C3". L'unità immobiliare (soggetto) viene identificato con la sigla "S". La stima attraverso il Metodo MCA porta all'individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero lotto in esame.

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali principali	2	2	2	2
Superficie commerciale [mq]	50	45	63	48,64
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
Condizioni	Buone	Buone	Discrete	Discrete
Anno di costruzione o ristrutturazione completa	2010	2012	2002	2002
Piano	T-1	1	2-3	1-2
Totale piani fuori terra	2	3	3	3
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente
Spazio esterno (Balcone/Giardino)	si	Si	No	No
Cantina/Soffitta	Assente	Assente	Assente	Assente
Garage o posto auto	Si	Si	Si	No
Stato al rogito	Libero	Locato	Libero	Libero
Prezzo [€]	64000	60000	63000	?

TABELLA DATI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Zona OMI	C10	C10	C10	C10
Semestre OMI	1° sem 2023	1° sem 2023	1° sem 2023	1° sem 2024 (epoca stima)
Valore centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima [€/mq]	1155,75	1155,75	1155,75	
Valore centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile [€/mq]	1150	1150	1150	
Coefficiente di epoca Kei	1,01	1,01	1,01	
Valore centrale OMI zona subject ed epoca di stima [€/mq]	1155,75	1155,75	1155,75	
Valore centrale OMI zona comparabile ed epoca di stima [€/mq]	1155,75	1155,75	1155,75	
Coefficiente di zona Kli	1,00	1,00	1,00	
Prezzo rilevato all'epoca della stima Pci [€/mq]	64000	60000	63000	
Superficie commerciale S [mq]	50	45	63	
Prezzo unitario Pci / S [€/mq]	1280	1333	1000	
Prezzo unitario omogeneizzato P'Ci = 0,50 (VOMImed * Kei + Pci * Kli) [€/mq]	1218	1245	1078	?

Caratteristiche estrinseche ambientali	Comparables			Subject
Zona residenziale OMI	C1	C2	C3	S
Centrale = 1,30				
Semicentrale = 1,20	1,3	1,3	1,2	1,3
Periferica = 1,00				
Suburbana = 0,85				



TOTALE PRODOTTI C.E.A.	1,3	1,3	1,2	1,3
-------------------------------	------------	------------	------------	------------

Caratteristiche intrinseche edificio	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Totale piani				
1 piano = 1,00				
2 piani = 0,70				
3 piani = 0,60	0,7	0,6	0,6	0,6
4 e oltre = 0,50				
Vetustà (dall'anno di costruzione)				
Nuovo = 1,00				
Realizzato da 5 anni = 0,95				
Realizzato da 10 anni = 0,90	0,85	0,85	0,8	0,8
Realizzato da 15 anni = 0,85				
Realizzato da 25 anni = 0,80				
Realizzato da 45 anni e oltre = 0,70				
SUBTOTALE PRODOTTI	0,60	0,51	0,48	0,48

Caratteristiche intrinseche unità	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Condizioni				
Nuovo o ristrutturato = 1,50				
Abitabile (condizioni normali) = 1,00	1,3	1,3	1	1
Da ristrutturare = 0,60				
Livello piano				
Terra = 0,85				
Rialzato = 0,90				
Primo = 1,00	0,85	1	1,05	1,05
Secondo e successivi = 1,05				
Ultimo = 1,10				
Attico = 1,20				
Ascensore				
Presente = 1,00	1	1	0,8	0,8
Assente (dal 2° al 6° - 0,1 x p.)				
Bagni e complementi				
Bagni: 1,0-(n°locali-n°bagni)*0,1	0,9	0,9	0,9	0,9
Spazio esterno: Si=1,10; No=0,9	0,9	1,1	1,1	0,9
Garage/Posto auto: Si=1,05; No=1,0	1,05	1,05	1,05	1
Cantina/Soffitta: Si=1,05; No=1,0	1	1	1	1
Riscaldamento				
Autonomo = 1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Centralizzato = 1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI	0,99	1,42	0,92	0,71

TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI	0,59	0,72	0,44	0,34
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Attraverso il calcolo matriciale è stato individuato il più probabile valore di mercato sulla base della comparazione con beni con caratteristiche analoghe.

Prezzo finale unitario	1.170 €/mq
------------------------	------------

Il risultato ottenuto risulta attendibile in quanto rientra nel range di valori della banca dati agenzia delle entrate, riportati al §2.3, oltre che nei range proposti dal Borsino immobiliare.



3 – CONSIDERAZIONI FINALI

Si rimanda all'elaborato principale dove viene definito il più probabile valore di mercato del bene, detratti i costi che l'acquirente dovrà sostenere.

Jesi, lì 07/02/2024

Il Tecnico

Ing. Federico Ciuffolotti

- Firmato digitalmente -

