

Tabella AR8.D - FONTI.1 MQA - Fonti e determinazione del Market Value MV base unit										Aree TIPO A1 e P2														
1) MERCATO COMPRAVENDITE di EDIFICI NUOVI di tipo medio e TERRENI (Proced. Market Quotation Approach (MQA))																								
1.1 Tipologia Immobiliare (Residenziale = R, non residenziale = NR)					R		By arch. Giorgio Ponti			* A KTI		0,91												
UBICAZIONE: Comune di Villasanta, Zona Periferica (AE), Codice Zona D1, Microzona 0					Tipologia		Negozi				Ki		Terreni		Valor.		Sagg.							
					An costr		NU		SlpV		1.000		Mq Lo		* B		Mq Sf		Loc.		Capit.			
					An ristr		NU		Min.		Max		Min.		Max		KiT		Min.		Max		€/A/Mq	
FONTI					SEMESTRE		€/ mq SlpV		€/ mq				€/ mq edific.				Lordo							
* D OMI - Agenzia delle Entrate					1° sem. 2023		1.375		1.813								105		6,6					
* F CCIA Milano Più Prezzi					2° sem. 2023		1.700		1.900								73		4,0					
* H																								
					Media		1.538		1.856								89		5,31					
1.2 K Categ. dimens. applicato alla riga 1.3 (* A)					0,91		Media		1.697		Media				Media				* C		81			
1.3 Aggiustamenti valori (con Kd, riga 1.2)							1.548																	
VERIFICA VALORI CON IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Income Approach / Direct Capitalization)																								
(€/Anno/Mq / r% * 100) = Valore Lordo al nuovo €/Mq comm.							1.525																	
VALORE MEDIO (VM) (TRA 1 ed 2) E PROVVISORIO (* U)							Validata < +-10%		1.536		€/Mq di Slp conv./comm (SlpC)													
K di differenziazione (Punti di merito 1 PM1) del valore degli edifici (Intero immobile o U.I unica) rispetto al valore medio, a nuovo, di cui sopra																								
N.		Voci			Dati		Note		K1		Negozi		K2				K3		Terreni		K4		Locaz.	
1		Deprezzamento lavori straordinari (€/mq)					* I		1,00		* 1		1,00		* 1		1,00				1,00		* 1	
2		Deprezzamento per vetustà (Vt) anni					* L		1,00				1,00				1,00		1,00					
3		Stato PARTI COMUNI (P/M/I o NU Non Ut)			NU		* M		1,00				1,00				1,00		1,00					
4		Classe energ (APE) (A+,A,B,C,D,E,F,G,NU)			NU		* N		1,00				1,00				1,00		1,00					
5		Qualità ambientali e di contesto					* O		1,20				1,00				1,00				1,20			
6		Qualità e finiture della UI (L/S/M/P,NU)			NU		* P		1,00		* 2		1,00				1,00				1,00			
7		Particolari aspetti negativi					* Q		1,00				1,00				1,00				1,00			
8		Particolari aspetti positivi					* R		1,00				1,00				1,00				1,00			
9		Piano (0,1,2,3,PS,U) / Asc (S/N), NU			0		N		* S		1,00		* 2		1,00		1,00				1,00		* 2	
10		Varie					* T		1,05				1,05				1,05				1,00			
COEFFICIENTI COMPLESSIVI (Da 1 a 10)									1,26				1,05				1,05				1,20			
VALORE BASE (VB) in €/Mq di Superf. convenzionale / commerciale (SlpC)									1.936				0		€/ mq di Slp				€/mq/an		97			
* A		KTI = Coefficiente di adeguamento della Tipologia Immobiliare, applicato ai canoni locativi ed ai valori immobiliari, in relazione alla dimensione delle U.I. e della frazionabilità od altro per immobili non residenziali. Nel caso il dato non sia necessario o significativo il valore sarà 1																						
* B		Ki = Coefficiente di incidenza del valore dei box (KiB) o del terreno (KiT)																						
* C		Il valore indicato è già corretto con il K tipologia dimensionale locativa																						
* D		Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per i valori "normali" del data base si opera una rivalutazione a "ottimo / nuovo", utilizzando un coefficiente adeguato																						
* F		Osservatorio della CCIA																						
* H		Dati raccolti da Agenzie Immobiliari locali nello stesso Comune o nei Comuni limitrofi, da DB Aste e Compravendite e resi omogenei con valori a nuovo, utilizzando il K per vetustà e stato conservativo in analogia con quello del subject. Nel caso di terreni edificabili viene ponderato anche l'Indice Fondiario (If)																						
* I		Il deprezzamento per LAVORI STRAORDINARI si considera = 1,00 nel caso di TERRENI (Col K3); salvo necessità di bonifiche, pulizia, ecc. Per gli EDIFICI si considerano i costi sommari (€/mq di Slp lorda), valutati dal Perito, per riportare l'U.I. in una condizione NORMALE: già considerata come tale infatti nel deprezzamento per vetustà. I costi sommari = 0 indicano una condizione NORMALE e non determinano, quindi, alcun indice diverso da 1,00. Nel caso di costi > 0 il K è automatico, applicando la formula: Kn = (VM-Costo)/VM, dove VM=Valore Medio accertato al Punto 3. Nel caso di complessi immobiliari con più UI o corpi diversi le valutazioni sullo stato delle SINGOLE PARTI sono riportate in una Tabella specifica. NEL CASO SPECIFICO																						
		Vita Utile Attesa in anni (VUA)					Anni Vt		VUA?		Computo Kf Vt		VUA?		Kp Vt con riduz per an costr/ristr		VUA?							
* L		Deprezzamento per vetustà dell'immobile de quo, con obsolescenza funzionale e delle componenti per edifici non nuovi considerabile come NORMALE – Formula della UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili) D%=((100*(Vteff/VUA)+20)^2)/140)-2,86. Gli anni di Vita Utile Attesa (VUA) sono calcolati sulla base di indici da letteratura. Gli anni di Vita totale (Vt) sono computati dalla data di ristrutturazione integrale o, in mancanza, da quella di costruzione con un max di 65 anni: oltre i quali la vetustà non cambia. Il Kf è il risultato della formula UEEC, mentre il Kp corrisponde ad una ulteriore riduzione prudenziale all'85% (K di 1,15) per la non considerazione dello stato dell'immobile; per immobili nuovi o dichiarati completamente ristrutturati si calcolano comunque almeno 15 anni di vetustà per obsolescenza tecnologica potenziale. Nel caso di complessi immobiliari le valutazioni sullo stato dei singoli corpi sono riportate in altra Tabella.																						
* M		Nel caso di una UI residenziale ubicata in un edificio di più UI si determina lo stato delle PARTI COMUNI: P = Peggior (0,95); M = Migliore (1,05); I = Indifferente / Identico (1,00). Dati elaborati su basi del Consulente Immobiliare, il Sole XXIV Ore																						
* N		Sulla base dei dati da letteratura si capitalizzano (al 3,5% annuo) i maggiori costi di gestione (€/mq/anno) nel passaggio dalla Classe A+ a quella G, utilizzando il K 1,00 per dato medio di edifici nuovi oggi sul mercato, pari alla Classe B (Vedi DL 63/13). Per Edifici NON CLASSATI il Perito formula una ipotesi sulla base della propria esperienza e visto il tipo di edificio																						
* O		Es: traffico con inquinamento, attiguità ad aree particolari, zona di forte criminalità, dotazione di verde, buon soleggiamento, vicinanza ad attività con disturbo, vicinanza a infrastrutture importanti di comunicazione e/o storico - culturali, verde pubblico, servizi pubblici, accessibilità, attività inquinanti, ecc. Nel caso specifico vicinanza al parco ed ai grandi sistemi infrastrutturali ed inserimento in Centro Commerciale																						

* P	Per la qualità e le finiture interne si applica un K = 1,00 per la qualità MEDIA (M); 1,05 per SIGNORILE (S); 1,15 per LUSO (L); 0,95 per POPOLARE (P). Dati elaborati su basi del Consulente Immobiliare, il Sole XXIV Ore
* Q	
* R	
* S	Nel caso di edifici redidenziali plurifamiliari sono indicati il Piano (Terra o Rialzato = 0; 1, 2, 3, Piani Superiori = PS; Ultimo = U) e l'esistenza o meno dell'ascensore (S / N) Se non viene inserito alcun dato il K sarà = 1; Nel caso di complessi immobiliari le valutazioni sullo stato dei singoli corpi sono riportate nella Tabella VAL.1 MQA. Nel caso di edifici non residenziali il dato non è utile (NU)
* T	K di adeguamento agli andamenti specifici del mercato locale, tenuto conto del più probabile andamento del mercato immobiliare a breve. Nel caso specifico il mercato locale risulta dinamico. Il dato incide in modo diverso sulle locazioni il cui valore cresce con il diminuire di quello di compravendita
* U	Il valore medio provvisorio tra 1 (Comparativo) e 2 (Reddituale) è validato quando la differenza tra i due non è superiore al + - 10% (Con riferimento alla ex Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze per quanto relativo alla cosiddetta tolleranza estimale)
* 1	Quando i K per vetustà e stato conservativo (* 1) non sono compilati (ad esempio per complessi con U.I. e/o Corpi diversi) i valori base (VB) unitari ottenuti non tengono conto di tali K: che sono computati, per ogni corpo, nella specifica Tabella VAL.1 MQA se riprodotta e necessaria. I K de quibus non sono applicati quando non utili (NU) Nota applicata ai Punti 4. K1/2/4
* 2	Quando non utili (NU) i K sono pari ad 1
* 3	NEL CASO SPECIFICO NON CI SONO DATE PERCHÉ I VALORI RILEVATI PER I CAPANNONI SONO PER L'EX NOVO, DA UTILIZZARE PER UN PROCEDIMENTO ESTIMATIVO DI RV

K rapporto tra immobili produttivi e negozi Negozi €/mq 1.936 Produttivo €/mq 1.107 K = 1,7