

	IVS 2013	IVS (2007)	EVS	ABI	MOSI	Tecnoborsa
Diretto comparativo	Metodica di mercato	Sales comparison approach	Comparative approach	<ul style="list-style-type: none"> MCA Sistema di stima MOSI 	MOSI	<ul style="list-style-type: none"> MCA Sistema di stima
Capitalizzazione	Metodica dei risultati attesi	Income capitalization approach	Income approach: <ul style="list-style-type: none"> Tecniche di capitalizzazione diretta Tecniche di sconto 	<ul style="list-style-type: none"> Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa 	Reddituale finanziario	<ul style="list-style-type: none"> Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa
Costo	Metodica del costo	Cost approach	Il metodo dei costi Cost approach o depreciated replacement cost	Costo di ricostruzione deprezzato	Metodo del costo	Metodo del costo

N.1.1.3 Tra i procedimenti di valutazione che rispettano i principi degli standard internazionali⁶¹ applicabili per le finalità del presente standard, vi sono:

- il *market comparison approach*;
- il sistema di stima;
- il *market comparison approach* e il sistema di stima;
- il procedimento derivato dal *market comparison approach* definito dall'Agenzia del Territorio nel suo Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*

Il sistema di stima

$$D = \begin{bmatrix} 1 & x_{11} - x_{01} & x_{12} - x_{02} & \dots & x_{1n} - x_{0n} \\ 1 & x_{21} - x_{01} & x_{22} - x_{02} & \dots & x_{2n} - x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} - x_{01} & x_{m2} - x_{02} & \dots & x_{mn} - x_{0n} \end{bmatrix};$$

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}; \quad p = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}$$

Il sistema di stima si presenta in termini simbolici nel modo seguente:

$$\begin{bmatrix} 1 & x_{11} - x_{01} & x_{12} - x_{02} & \dots & x_{1n} - x_{0n} \\ 1 & x_{21} - x_{01} & x_{22} - x_{02} & \dots & x_{2n} - x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} - x_{01} & x_{m2} - x_{02} & \dots & x_{mn} - x_{0n} \end{bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}$$



14 dicembre 2015

Tabella dei dati

Prezzi marginali

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4	Bene in stima
Prezzo	P _a	P _b	P _c	P _d	?
Caratteristica X ₁	x ₁₁	x ₁₂	x ₁₃	x ₁₄	x _{1x}
Caratteristica X ₂	x ₂₁	x ₂₂	x ₂₃	x ₂₄	x _{2x}
Caratteristica X ₃	x ₃₁	x ₃₂	x ₃₃	x ₃₄	x _{3x}

P₁
P₂
P₃

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4
Prezzo	P _a	P _b	P _c	P _d
Caratteristica X ₁	(x _{1x} - x ₁₁) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₂) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₃) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₄) × P ₁
Caratteristica X ₂	(x _{2x} - x ₂₁) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₂) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₃) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₄) × P ₂
Caratteristica X ₃	(x _{3x} - x ₃₁) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₂) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₃) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₄) × P ₃
Saldo	V	V	V	V

Sistema

$$\begin{cases} P_a + P_1(x_{1x} - x_{11}) + P_2(x_{2x} - x_{21}) + P_3(x_{3x} - x_{31}) = V \\ P_b + P_1(x_{1x} - x_{12}) + P_2(x_{2x} - x_{22}) + P_3(x_{3x} - x_{32}) = V \\ P_c + P_1(x_{1x} - x_{13}) + P_2(x_{2x} - x_{23}) + P_3(x_{3x} - x_{33}) = V \\ P_d + P_1(x_{1x} - x_{14}) + P_2(x_{2x} - x_{24}) + P_3(x_{3x} - x_{34}) = V \end{cases}$$

Tabella di valutazione

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4
Prezzo	P _a	P _b	P _c	P _d
Caratteristica X ₁	(x _{1x} - x ₁₁) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₂) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₃) × P ₁	(x _{1x} - x ₁₄) × P ₁
Caratteristica X ₂	(x _{2x} - x ₂₁) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₂) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₃) × P ₂	(x _{2x} - x ₂₄) × P ₂
Caratteristica X ₃	(x _{3x} - x ₃₁) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₂) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₃) × P ₃	(x _{3x} - x ₃₄) × P ₃
Saldo	V	V	V	V

Tabella dei dati

Prezzi marginali

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4	Bene in stima
Prezzo	P_a	P_b	P_c	P_d	?
Caratteristica X_1	x_{11}	x_{12}	x_{13}	x_{14}	x_{1x}
Caratteristica X_2	x_{21}	x_{22}	x_{23}	x_{24}	x_{2x}
Caratteristica X_3	x_{31}	x_{32}	x_{33}	x_{34}	x_{3x}

P_1
P_2
P_3

$$\begin{cases} P_a + P_1(x_{1x} - x_{11}) + P_2(x_{2x} - x_{21}) + P_3(x_{3x} - x_{31}) = V \\ P_b + P_1(x_{1x} - x_{12}) + P_2(x_{2x} - x_{22}) + P_3(x_{3x} - x_{32}) = V \\ P_c + P_1(x_{1x} - x_{13}) + P_2(x_{2x} - x_{23}) + P_3(x_{3x} - x_{33}) = V \\ P_d + P_1(x_{1x} - x_{14}) + P_2(x_{2x} - x_{24}) + P_3(x_{3x} - x_{34}) = V \end{cases}$$

Tabella dei dati

Prezzi marginali

	Bene 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4	Bene in stima
Prezzo	P_a	P_b	P_c	P_d	?
Caratteristica X_1	x_{11}	x_{12}	x_{13}	x_{14}	x_{1x}
Caratteristica X_2	x_{21}	x_{22}	x_{23}	x_{24}	x_{2x}
Caratteristica X_3	x_{31}	x_{32}	x_{33}	x_{34}	x_{3x}

P_1
P_2
P_3

4 incognite

Sistema a quattro equazioni

$$\begin{cases} P_a + P_1(x_{1x} - x_{11}) + P_2(x_{2x} - x_{21}) + P_3(x_{3x} - x_{31}) = V \\ P_b + P_1(x_{1x} - x_{12}) + P_2(x_{2x} - x_{22}) + P_3(x_{3x} - x_{32}) = V \\ P_c + P_1(x_{1x} - x_{13}) + P_2(x_{2x} - x_{23}) + P_3(x_{3x} - x_{33}) = V \\ P_d + P_1(x_{1x} - x_{14}) + P_2(x_{2x} - x_{24}) + P_3(x_{3x} - x_{34}) = V \end{cases}$$

Matrice dei coefficienti

n caratteristiche e $n+1$ elementi comparativi

$$D = \begin{bmatrix} -1 & x_{1x} - x_{11} & x_{1x} - x_{12} & x_{1x} - x_{13} & x_{1x} - x_{14} & x_{1x} - x_{1n} & x_{1x} - x_{1n} \\ -1 & x_{2x} - x_{21} & x_{2x} - x_{22} & x_{2x} - x_{23} & x_{2x} - x_{24} & x_{2x} - x_{2n} & x_{2x} - x_{2n} \\ -1 & x_{3x} - x_{31} & x_{3x} - x_{32} & x_{3x} - x_{33} & x_{3x} - x_{34} & x_{3x} - x_{3n} & x_{3x} - x_{3n} \\ -1 & x_{nx} - x_{n1} & x_{nx} - x_{n2} & x_{nx} - x_{n3} & x_{nx} - x_{n4} & x_{nx} - x_{nn} & x_{nx} - x_{nn} \\ -1 & x_{nx} - x_{n1} & x_{nx} - x_{n2} & x_{nx} - x_{n3} & x_{nx} - x_{n4} & x_{nx} - x_{nn} & x_{nx} - x_{nn} \end{bmatrix}$$

Vettore dei termini noti

Vettore delle incognite

$$P = \begin{bmatrix} P_a \\ P_b \\ P_c \\ P_{\dots} \\ P_n \end{bmatrix} \quad S = \begin{bmatrix} V \\ P_1 \\ P_2 \\ P_{\dots} \\ P_n \end{bmatrix}$$

$$\begin{cases} P_a + P_1(x_{1x} - x_{11}) + P_2(x_{2x} - x_{21}) + P_3(x_{3x} - x_{31}) = V \\ P_b + P_1(x_{1x} - x_{12}) + P_2(x_{2x} - x_{22}) + P_3(x_{3x} - x_{32}) = V \\ P_c + P_1(x_{1x} - x_{13}) + P_2(x_{2x} - x_{23}) + P_3(x_{3x} - x_{33}) = V \\ P_d + P_1(x_{1x} - x_{14}) + P_2(x_{2x} - x_{24}) + P_3(x_{3x} - x_{34}) = V \end{cases}$$

Tabella dei dati				
Immobili a confronto				
Prezzi e caratteristiche	Immobilie 1	Immobilie 2	Immobilie 3	Subject
Prezzo di mercato (euro)	162.000,00	195.000,00	188.000,00	
Superficie principale (m ²)	65,00	75,00	80,00	72,00
Posto auto (1 no, 2 Si)	1	2	1	2

Tabella delle differenze				
Prezzi e caratteristiche	Immobilie 1	Immobilie 2	Immobilie 3	Subject
Superficie commerciale (m ²)	7,00	-3,00	-8,00	
Posto auto (1 no, 2 Si)	1	0	1	

Tabella di valutazione				
Prezzi e caratteristiche	Immobilie 1	Immobilie 2	Immobilie 3	Subject
Prezzo di mercato (euro)	162.000,00	195.000,00	188.000,00	
Superficie commerciale (m ²)	7 P _{sup}	-3 P _{sup}	-8 P _{sup}	
Posto auto (1 no, 2 Si)	1 P _{auto}	0	1 P _{auto}	
Prezzo corretto	somma	somma	somma	

$$\begin{cases} V = 162.000 + 7P_1 + P_2 \\ V = 195.000 - 3P_1 \\ V = 188.000 - 8P_1 + P_2 \end{cases}$$

Tabella dei dati				
Immobili a confronto				
Prezzi e caratteristiche	Immobilabile 1	Immobilabile 2	Immobilabile 3	Subject
Prezzo di mercato (euro)	162.000,00	195.000,00	188.000,00	
Superficie principale (m ²)	65,00	75,00	80,00	72,00
Posto auto (1 no, 2 Si)	1	2	1	2

Tabella delle differenze				
Prezzi e caratteristiche	Immobilabile 1	Immobilabile 2	Immobilabile 3	Subject
Superficie commerciale (m ²)	7,00	-3,00	-8,00	
Posto auto (1 no, 2 Si)	1	0	1	

$$\begin{cases} V = 162.000 + 7P_1 + P_2 \\ V = 195.000 - 3P_1 \\ V = 188.000 - 8P_1 + P_2 \end{cases}$$

$$\begin{cases} V - 7P_1 - P_2 = 162.000 \\ V + 3P_1 = 195.000 \\ V + 8P_1 - P_2 = 188.000 \end{cases}$$

$$\begin{cases} V - 7P_1 - P_2 = 162.000 \\ V + 3P_1 = 195.000 \\ V + 8P_1 - P_2 = 188.000 \end{cases}$$

Matrice dei coefficienti	Vettore dei termini noti
$\begin{vmatrix} 1 & -7 & -1 \\ 1 & 3 & 0 \\ 1 & 8 & -1 \end{vmatrix}$	$\begin{bmatrix} 162.000 \\ 195.000 \\ 188.000 \end{bmatrix}$

$$\begin{cases} V - 7P_1 - P_2 = 162.000 \\ V + 3P_1 = 195.000 \\ V + 8P_1 - P_2 = 188.000 \end{cases}$$

eq	x	y	z	h
1	1,00	-7,00	-1,00	162.000,00
2	1,00	3,00	0,00	195.000,00
3	1,00	8,00	-1,00	188.000,00

Matrice dei coefficienti	Vettore dei termini noti
$\begin{vmatrix} 1 & -7 & -1 \\ 1 & 3 & 0 \\ 1 & 8 & -1 \end{vmatrix}$	$\begin{bmatrix} 162.000 \\ 195.000 \\ 188.000 \end{bmatrix}$

$$\begin{cases} V - 7P_1 - P_2 = 162.000 \\ V + 3P_1 = 195.000 \\ V + 8P_1 - P_2 = 188.000 \end{cases} \quad \begin{vmatrix} 1 & -7 & -1 \\ 1 & 3 & 0 \\ 1 & 8 & -1 \end{vmatrix} \quad \begin{bmatrix} 162.000 \\ 195.000 \\ 188.000 \end{bmatrix}$$

eq	x	y	z	h
1	1,00	-7,00	-1,00	162.000,00
2	1,00	3,00	0,00	195.000,00
3	1,00	8,00	-1,00	188.000,00

soluzioni	
determinante	-15,00
X	189.800,00
Y	1.733,33
Z	15.666,67

Tabella dei dati				
Immobili a confronto				
Prezzi e caratteristiche	Immobilabile 1	Immobilabile 2	Immobilabile 3	Subject
Prezzo di mercato (euro)	162.000,00	195.000,00	188.000,00	
Superficie principale (m ²)	65,00	75,00	80,00	72,00
Posto auto (1 no, 2 Si)	1	2	1	2

Excel sistema 2

N.1.1.3 Tra i procedimenti di valutazione che rispettano i principi degli standard internazionali⁶¹ applicabili per le finalità del presente standard, vi sono:

- il market comparison approach;
- il sistema di stima;
- il market comparison approach e il sistema di stima;
- il procedimento derivato dal market comparison approach definito dall'Agenzia del Territorio nel suo Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*



Il sistema di stima

$$D = \begin{bmatrix} 1 & x_{11} - x_{01} & x_{12} - x_{02} & \dots & x_{1n} - x_{0n} \\ 1 & x_{21} - x_{01} & x_{22} - x_{02} & \dots & x_{2n} - x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} - x_{01} & x_{m2} - x_{02} & \dots & x_{mn} - x_{0n} \end{bmatrix};$$

$$s = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix}; \quad p = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}$$

Il sistema di stima si presenta in termini simbolici nel modo seguente:

$$\begin{bmatrix} 1 & x_{11} - x_{01} & x_{12} - x_{02} & \dots & x_{1n} - x_{0n} \\ 1 & x_{21} - x_{01} & x_{22} - x_{02} & \dots & x_{2n} - x_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & x_{m1} - x_{01} & x_{m2} - x_{02} & \dots & x_{mn} - x_{0n} \end{bmatrix} \cdot \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \dots \\ p_n \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_m \end{bmatrix}$$



MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI

7. Il procedimento comparativo derivato dall'MCA applicato agli immobili residenziali



FRANCOANGELI

Tab. 2a

N.	Caratteristica	Tipo	Scala	Modalità di misura	Nomenclatori
C ₁	Localizzazione di dettaglio	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Degradata - normale - ricercata
C ₂	Tipologia architettonica	Qualitativa non ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Economica - civile - signorile
C ₃	Stato manutentivo dell'immobile	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Scadente - normale - ottimo
C ₄	Consistenza ragguagliata	Quantitativa	Cardinale continua	m ²	---
C ₅	Livello di piano	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Il livello di piano
C ₆	Orientamento prevalente	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	N - E - O - S - NE - NO - SE -SO
C ₇	Qualità dell'affaccio prevalente	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Scadente - normale - di pregio
C ₈	Stato manutentivo dell'unità imm.	Qualitativa ordinabile	Cardinale discreta	Punteggio	Scadente - normale - ottimo

N.B.: Per i nomenclatori corrispondenti alle caratteristiche C1, C3, C7 e C8 si rimanda alle definizioni fornite dal Manuale della banca dati OMI.

Variabile	Punteggio	
C₁ Localizzazione di dettaglio	Degradada	= 0
	Normale	= 1
	Ricerca	= 2
C₂ Tipologia architettonica	Economica	= 0
	Civile	= 1
	Signorile	= 2
C₃ Stato manutentivo dell'immobile	Scadente	= 0
	Normale	= 1
	Ottimo	= 2
C₄ Consistenza ragguagliata	DPR 138/98	
C₅ Livello di piano	es	
C₆ Orientamento prevalente	es	
C₇ Qualità dell'affaccio prevalente	es	
C₈ Stato manutentivo dell'u.i.	Scadente	= 0
	Normale	= 1
	Ottimo	= 2

C₅ Livello di piano

es

Livello di piano	Punteggio	
	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato/interrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
Piano n (dal terzo al penultimo)	8	7-n
Piano n (ultimo)	9	8-n
Piano n (attico e superattico)	13	12-n

C₆ Orientamento prevalente

es

Orientamento prevalente	Punteggio
N	0
N-E/N-O	1
E/O	2
S-E/S-O	3
S	4

C₇ Qualità dell'affaccio prevalente

es

Affaccio prevalente

Punteggio

Scadente (presenza di affacci particolarmente degradanti nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, scariche, fabbricati fatiscenti, ecc..)	0
Normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1
Di pregio (presenza di affacci da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesagistico)	2

Tabella dei dati

Tab. 3e – Tabella dei dati

Ambito	N. Denominazione	Caratteristiche		Immobili in comparazione				Immobile in sintonia Subject S
		Dettaglio o nomenclature	Unità di misura o punteggio	Comp. C ₁	Comp. C ₂	Comp. C ₃	Comp. C ₄	
Edificio	C ₁ Localizzazione di dettaglio	Degradata	0					
		Normale	1					
	DI pregio	2						
	Economica	0						
C ₂ Tipologia architettonica	Chilo	1						
	Signorile	2						
C ₃ Stato manutentivo immobile	Scadente	0						
	Normale	1						
	Ottimo	2						
C ₄ Consistenza	Superficie ragguagliata		m ²					
		Ascosore	si no					
	Sanneterrato	0 0						
	Terra	3 3						
	Rialzato	5 5						
	C ₅ Livello di piano	Primo	6 6					
		Secondo	7 5					
		Intermedio (n = n)	8 7-n					
		Ultimo (n = n, piano)	9 8-n					
	C ₆ Orientamento prevalente	Attico (n = n, piano)	13 12-n					
N		0						
C ₇ Qualità dell'affaccio prevalente	NE-NO	1						
	E-O	2						
	SE-SO	3						
	S	4						
C ₈ Stato manutentivo unità immobiliare	Scadente	0						
	Normale	1						
	DI pregio	2						

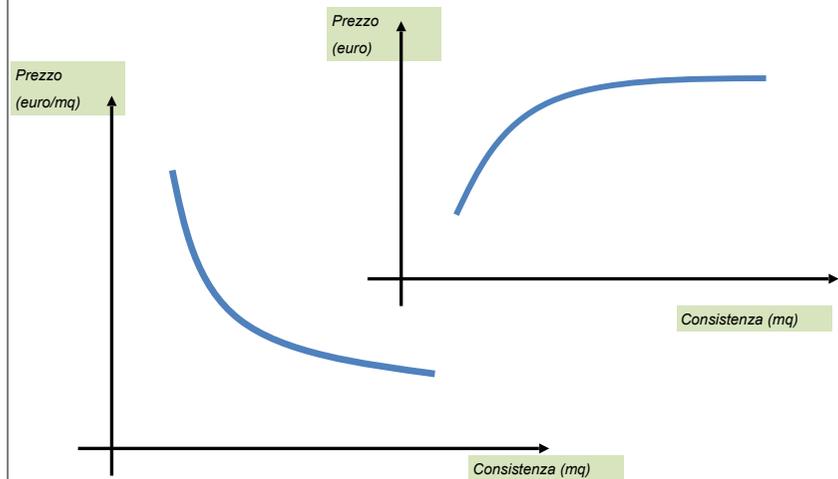
Tabella dei prezzi marginali

Variabile	Prezzo marginale
C₁ Localizzazione di dettaglio	$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$
C₂ Tipologia architettonica	$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$
C₃ Stato manutentivo dell'immobile	Costi degli interventi
C₄ Consistenza ragguagliata	
C₅ Livello di piano	$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$
C₆ Orientamento prevalente	$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$
C₇ Qualità dell'affaccio prevalente	$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci}$
C₈ Stato manutentivo dell'u.i.	$p_{m8} = K_{c8} \times S_{TS}$

Variabile	Prezzo marginale
C₁ Localizzazione di dettaglio	$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$
<p>laddove K_{c1}, che rappresenta l'effetto della caratteristica in esame, nel passaggio da un punteggio a quello immediatamente prossimo, potrà essere quantificato attraverso un'attenta analisi del mercato locale.</p> <p>prezzo complessivo del singolo comparable (P_{ci}).</p>	
C₅ Livello di piano	$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$
C₆ Orientamento prevalente	$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$
C₇ Qualità dell'affaccio prevalente	$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci}$
C₈ Stato manutentivo dell'u.i.	$p_{m8} = K_{c8} \times S_{TS}$

("MOSI", pg. 129)

Variabile	Prezzo marginale
C₁ Localizzazione di dettaglio	$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$
C₂ Tipologia architettonica	$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$
C₃ Stato manutentivo dell'immobile	Costi degli interventi
C₄ Consistenza ragguagliata	
C₅ Livello di piano	$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$
C₆ Orientamento prevalente	$p_{m6} = K_{c6} \times P_{ci}$
C₇ Qualità dell'affaccio prevalente	$p_{m7} = K_{c7} \times P_{ci}$
C₈ Stato manutentivo dell'u.i.	$p_{m8} = K_{c8} \times S_{TS}$



u.i.	Valore (euro)	Consistenza (mq)	Prezzo unitario (euro/mq)
1	120.000,00	75	1.600,00
2	160.000,00	110	1.454,55
3	80.000,00	45	1.777,78
4	92.000,00	55	1.672,73
5	125.000,00	80	1.562,50
6	200.000,00	150	1.333,33
7	250.000,00	210	1.190,48
8	230.000,00	190	1.210,53

u.i.	Valore (euro)	Consistenza (mq)	Prezzo unitario (euro/mq)
7	250.000,00	210	1.190,48
8	230.000,00	190	1.210,53
6	200.000,00	150	1.333,33
2	160.000,00	110	1.454,55
5	125.000,00	80	1.562,50
1	120.000,00	75	1.600,00
4	92.000,00	55	1.672,73
3	80.000,00	45	1.777,78

Variabile	Prezzo marginale
C₁ Localizzazione di dettaglio	$p_{m1} = K_{c1} \times P_{ci}$
C₂ Tipologia architettonica	$p_{m2} = K_{c2} \times P_{ci}$
C₃ Stato manutentivo dell'immobile	Costi degli interventi $p_{c\ min}$
C₄ Consistenza ragguagliata	
C₅ Livello di piano	$p_{m5} = K_{c5} \times P_{ci}$
Costi per manutenzione straordinaria KT = euro/mq x mq (bene in stima)	
C₈ Stato manutentivo dell'u.i.	$p_{m8} = K_{c8} \times S_{TS}$

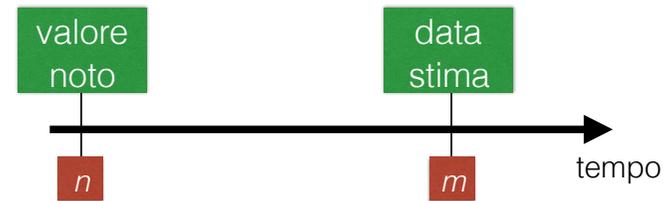
Tab. 3g - Tabella di valutazione

Ambito	N.	Denominazione	Immobili in comparazione								Immobile in stima Subject S
			Comp. C _a		Comp. C _b		Comp. C _i		Comp. C _m		
			Quantità o punteggi S - C _a	Correzione prezzo ΔP _i	S - C _b	ΔP _i	S - C _i	ΔP _i	S - C _m	ΔP _i	
Edificio	C ₁	Localizzazione di dettaglio									
	C ₂	Tipologia architettonica									
	C ₃	Stato manutentivo immobile									
Unità immobiliare	C ₄	Consistenza ragguagliata									
	C ₅	Livello di piano									
	C ₆	Orientamento prevalente									
Sintesi valutativa e verifica dei risultati		Sommatoria delle correzioni di prezzo	ΣΔP _i		ΣΔP _i		ΣΔP _i		ΣΔP _i		
		Prezzo iniziale/omogeneizzato	P _{ca}		P _{cb}		P _{ci}		P _{cm}		P _s
		Prezzo corretto finale	P' _{ca} = P _{ca} + ΣΔP _i		P' _{cb}		P' _{ci}		P' _{cm}		P' _s
	Prezzo unitario corretto finale	P' _{ca} / S _{ca}		P' _{cb}		P' _{ci}		P' _{cm}		P' _s	
	Scostamento percentuale	Δ%		Δ%		Δ%		Δ%			

a volte i dati si riferiscono a momenti diversi

Il coefficiente di epoca sarà:

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca di stima)}{V_{OMI}^{res} (epoca comparabile)}$$

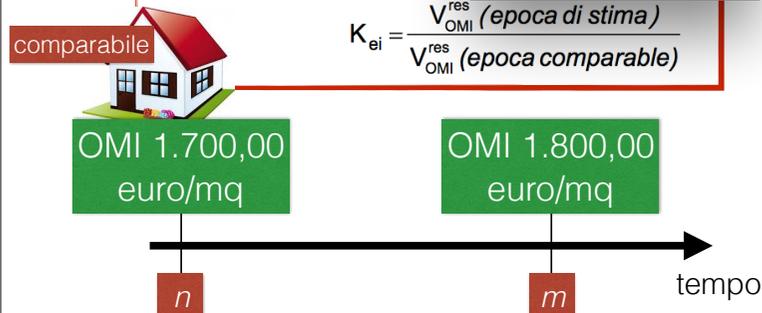


a volte i dati si riferiscono a momenti diversi

Il coefficiente di epoca sarà:

$$\frac{1.800,00}{1.700,00} = 1,06$$

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca di stima)}{V_{OMI}^{res} (epoca comparabile)}$$



a volte i dati si riferiscono a zone diverse

Localizzazione urbana generale

Per i soli prezzi di comparables situati in zone OMI diverse da quella del subject, in analogia a quanto operato per l'epoca della stima, l'omogeneizzazione del prezzo è effettuata sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale della zona del subject e quello della zona del comparable, entrambi riferiti al semestre dell'epoca della stima.

Il coefficiente che tiene conto della localizzazione sarà quindi:

$$K_{li} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca del subject)}{V_{OMI}^{res} (epoca del comparable)}$$

1.500,00 euro/mq
valore omi

130.000 × 1,2 = 156.000



comparabile (130.000,00)

1.800,00 euro/mq
valore omi

1.800,00 / 1.500,00 = 1,2

bene in stima

dato omogeneizzato

$$p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_{ei} \times K_{li}$$

tempo

spazio

ammissibilità del dato

$$p'_{Ci} = p_{Ci} \times K_{ei} \times K_{li}$$

$$V_{\min}^{OMI} - C' < p'_{ci} < V_{\max}^{OMI} + C''$$

COSTO DA SOSTENERE PER PORTARE IL LIVELLO MANUTENTIVO DA SCADENTE A NORMALE

COSTO DA SOSTENERE PER PORTARE IL LIVELLO MANUTENTIVO DA NORMALE A OTTIMO

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V ^{OMI min}	4.000	
				V ^{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca K _e V ^{OMI epoca stima} / V ^{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona K _z V ^{OMI zona subject} / V ^{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Il coefficiente di epoca sarà:

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca\ di\ stima)}{V_{OMI}^{res} (epoca\ comparabile)}$$

Zona OMI	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _g	C11		
	D7	C11	D8			
Prezzo rilevato				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _l V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Giovanni Battista Cipolotti 37

Il coefficiente di epoca sarà:

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca\ di\ stima)}{V_{OMI}^{res} (epoca\ comparabile)}$$

Zona OMI	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _g	C11		
	D7	C11	D8			
Prezzo rilevato				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _l V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Giovanni Battista Cipolotti 38

Il coefficiente di epoca sarà:

$$K_{ei} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca\ di\ stima)}{V_{OMI}^{res} (epoca\ comparabile)}$$

Zona OMI	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _g	C11		
	D7	C11	D8			
Prezzo rilevato				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _l V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Giovanni Battista Cipolotti 39

Localizzazione urbana generale

$$K_{li} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca\ del\ subject)}{V_{OMI}^{res} (epoca\ del\ comparabile)}$$

Zona OMI	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _g	C11		
	D7	C11	D8			
Prezzo rilevato				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _l V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Giovanni Battista Cipolotti 40

Localizzazione urbana generale

$$K_{ii} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca del subject)}{V_{OMI}^{res} (epoca del comparable)}$$

	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI 2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _z V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Localizzazione urbana generale

$$K_{ii} = \frac{V_{OMI}^{res} (epoca del subject)}{V_{OMI}^{res} (epoca del comparable)}$$

	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI 2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _z V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI 2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _z V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{co} = P _c /S ₁₀₀ (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C'	prezzo min ammissibile	3.600
p' _{co} = p _{co} x k _e x k _z				V _{OMI max} + C''	prezzo max ammissibile	5.400

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
				V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
				C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400	
Epoca del dato	Semestre OMI 2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
	Coefficiente di epoca k _e V _{OMI epoca stima} /V _{OMI epoca comparabile}	1,00	1,08	1,03		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _z V _{OMI zona subject} /V _{OMI zona comparabile}	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{co} = P _c /S ₁₀₀ (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C'	prezzo min ammissibile	3.600
p' _{co} = p _{co} x k _e x k _z				V _{OMI max} + C''	prezzo max ammissibile	5.400

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C ₁	Comp. C ₂	Comp. C ₃	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
			C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400		
Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
Epoca del dato	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
Epoca di stima comparabile	Coefficiente di epoca k _e	1,00	1,08	1,03		
	V _{OMI epoca stima} / V _{OMI epoca comparabile}					
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _i	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{ci} = P _{ci} /S _{ci} (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C' prezzo min ammissibile	3.600	
				V _{OMI max} + C'' prezzo max ammissibile	5.400	

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C ₁	Comp. C ₂	Comp. C ₃	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
			C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400		
Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
Epoca del dato	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
Epoca di stima comparabile	Coefficiente di epoca k _e	1,00	1,08	1,03		
	V _{OMI epoca stima} / V _{OMI epoca comparabile}					
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _i	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{ci} = P _{ci} /S _{ci} (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C' prezzo min ammissibile	3.600	
				V _{OMI max} + C'' prezzo max ammissibile	5.400	

$$V_{\text{OMI min}} - C' < p'_{ci} < V_{\text{OMI max}} + C''$$

COSTO DA SOSTENERE PER PORTARE IL LIVELLO MANUTENTIVO DA SCADENTE A NORMALE

(4.000,00 - 400,00)

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C ₁	Comp. C ₂	Comp. C ₃	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
			C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400		
Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
Epoca del dato	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
Epoca di stima comparabile	Coefficiente di epoca k _e	1,00	1,08	1,03		
	V _{OMI epoca stima} / V _{OMI epoca comparabile}					
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _i	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{ci} = P _{ci} /S _{ci} (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C' prezzo min ammissibile	3.600	
				V _{OMI max} + C'' prezzo max ammissibile	5.400	

$$V_{\text{OMI min}} - C' < p'_{ci} < V_{\text{OMI max}} + C''$$

COSTO DA SOSTENERE PER PORTARE IL LIVELLO MANUTENTIVO DA NORMALE A OTTIMO

(5.000,00 + 400,00)

Caratteristiche	Immobili in comparazione			Immobile in stima Subject		
	Comp. C ₁	Comp. C ₂	Comp. C ₃	C11		
Zona OMI	D7	C11	D8	C11		
Prezzo rilevato	430.000	281.000	335.000	V _{OMI min}	4.000	
				V _{OMI max}	5.000	
				C' (€/m ²) costo unitario da scadente a normale	400	
			C'' (€/m ²) costo unitario da normale a ottimo	400		
Semestre OMI	2° 2007	2° 2006	1° 2007	Epoca stima	2° 2007	
Epoca del dato	Valore centrale OMI residenziale zona ed epoca comparabile	4.900	4.150	4.000	Valore centrale OMI resid zona ed epoca subject	4.500
Epoca di stima comparabile	Coefficiente di epoca k _e	1,00	1,08	1,03		
	V _{OMI epoca stima} / V _{OMI epoca comparabile}					
Localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale epoca stima e zona comparabile	4.900	4.500	4.100		
	Coefficiente di zona k _i	0,92	1,00	1,10		
Consistenza ragguagliata S ₁₀₀ (m ²)	96	80	107	99		
Prezzo unitario p _{ci} = P _{ci} /S _{ci} (€/m ²)	4.479	3.513	3.131			
Prezzo unitario omogeneizzato (€/m ²)	4.121	3.794	3.547	V _{OMI min} - C' prezzo min ammissibile	3.600	
				V _{OMI max} + C'' prezzo max ammissibile	5.400	
Prezzo omogeneizzato P _{ci} = p _{ci} x S ₁₀₀ (€)	395.616	303.520				
Dato ammissibile (sì/no)	SI	SI	No			

Caratteristiche					Immobili in comparazione						Immobile in stima Subject
Ambito	N.	Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	Comp. C _a	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	Comp. C _e	Comp. C _f	Quantità o numero
					Quantità o numero						
Edificio	c ₁	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0	1	1	1	1	1	1	2
			Normale	1							
			Ricercata	2							
	c ₂	Tipologia architettonica	Economica	0	1	1	1	1	1	1	1
			Civile	1							
			Signorile	2							
	c ₃	Stato manutentivo immobile	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	1
			Normale	1							
			Ottimo	2							
c ₄	Consistenza ragguagliata	Superficie ragguagliata	m ²	82	96	80	108	84	87	99	

Caratteristiche					Immobili in comparazione						Immobile in stima Subject	
Ambito	N.	Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	Comp. C _a	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	Comp. C _e	Comp. C _f	Quantità o numero	
					Quantità o numero							
immobiliare	c ₅	Livello di piano	Ascensore	si	8	6	3	8	8	8	8	
			Seminterrato	0								0
			Terra	3								3
			Rialzato	5								5
			Primo	6								6
			Secondo	7								5
			Intermedio (n = n. piano)	8								7-n
			Ultimo (n = n. piano)	9								8-n
			Attico (n = n. piano)	13								12-n

Caratteristiche					Immobili in comparazione						Immobile in stima Subject
Ambito	N.	Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio	Comp. C _a	Comp. C _b	Comp. C _c	Comp. C _d	Comp. C _e	Comp. C _f	Quantità o numero
					Quantità o numero						
Unità	c ₆	Orientamento prevalente	N	0	2	3	1	2	2	2	4
			NE-NO	1							
			E-O	2							
			SE-SO	3							
			S	4							
	c ₇	Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0	1	1	1	1	1	1	2
			Normale	1							
			Di pregio	2							
	c ₈	Stato manutentivo unità immob.	Scadente	0	1	1	1	2	1	1	1
			Normale	1							
		Ottimo	2								

Caratteristiche				Prezzi marginali							
Ambito	N.	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	K _{ci}	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
Edificio	c ₁	Localizzazione di dettaglio	K _{c1} x P _{ci}	€	0,10	32.000	39.560	30.350	56.000	32.500	36.000
	c ₂	Tipologia architettonica	K _{c2} x P _{ci}	€	0,00	0	0	0	0	0	0
	c ₃	Stato manutentivo immobile	K _{c3} x P _{ci}	€	0,00	0	0	0	0	0	0
Unità immobiliare	c ₄	Consistenza ragguagliata	K _{c4} x P _{min}	€/m ²	1,00	3.794	3.794	3.794	3.794	3.794	3.794
	c ₅	Livello di piano	K _{c5} x P _{ci}	€	0,03	9.600	11.868	9.105	16.800	9.750	10.800
	c ₆	Orientamento prevalente	K _{c6} x P _{ci}	€	0,02	6.400	7.912	6.070	11.200	6.500	7.200
	c ₇	Qualità dell'affaccio prevalente	K _{c7} x P _{ci}	€	0,10	32.000	39.560	30.350	56.000	32.500	36.000
	c ₈	Stato manutentivo unità immobiliare	K _{c8} x S _{TS}	€	400,00	0	0	0	39.600	0	0

Caratteristiche				Prezzi marginali							
Ambito	N.	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
	c ₁	Localizzazione di dettaglio	K _{c1} x P _{ci}	€	0,10	32.000	39.560	30.350	56.000	32.500	36.000
Prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{ci}		320.000,00	395.600,00	303.500,00	560.000,00	325.000,00	360.000,00				

320.000 x 0,1 = 32.000

395.600 x 0,1 = 39.560

Giovanni Battista Cipolotti 53

Caratteristiche				Prezzi marginali							
Ambito	N.	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
	c ₁	Localizzazione di dettaglio	K _{c1} x P _{ci}	€	0,10	32.000	39.560	30.350	56.000	32.500	36.000
Edificio	c ₂	Tipologia architettonica	K _{c2} x P _{ci}	€	0,00	0	0	0	0	0	0
	c ₃	Stato manutentivo immobile	K _{c3} x P _{ci}	€	0,00	0	0	0	0	0	0
	c ₄	Consistenza ragguagliata	K _{c4} x P _{min}	€/m ²	1,00	3.794	3.794	3.794	3.794	3.794	3.794
Prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{ci}		320.000,00	395.600,00	303.500,00	560.000,00	325.000,00	360.000,00				

3.902	4.121	3.794	5.185	3.869	4.138
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Giovanni Battista Cipolotti 54

Caratteristiche				Prezzi marginali							
Ambito	N.	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
	c ₅	Livello di piano	K _{c5} x P _{ci}	€	0,03	9.600	11.868	9.105	16.800	9.750	10.800
	c ₆	Orientamento prevalente	K _{c6} x P _{ci}	€	0,02	6.400	7.912	6.070	11.200	6.500	7.200
	c ₇	Qualità dell'affaccio prevalente	K _{c7} x P _{ci}	€	0,10	32.000	39.560	30.350	56.000	32.500	36.000
Prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{ci}		320.000,00	395.600,00	303.500,00	560.000,00	325.000,00	360.000,00				

Giovanni Battista Cipolotti 55

Caratteristiche				Prezzi marginali							
Ambito	N.	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
	c ₈	Stato manutentivo unità immobiliare	K _{c8} x S _{rs}	€	400,00	0	0	0	39.600	0	0

Giovanni Battista Cipolotti 56

Caratteristiche		Immobili in comparazione												
Ambito	N.	Denominazione	Comparable Ca		Comparable Cb		Comparable Cc		Comparable Cd		Comparable Ce		Comparable Cf	
			Quantità o punteggi S-Ca	Correzione prezzo ΔPJ	S-Cb	ΔPJ	S-Cc	ΔPJ	S-Cd	ΔPJ	S-Ce	ΔPJ	S-Cf	ΔPJ
Edificio	c ₁	Localizzazione di dettaglio	1	32.000,00	1	39.560,00	1	30.350,00	1	56.000,00	1	32.500,00	1	36.000,00
	c ₂	Tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	c ₃	Stato manutentivo immobile	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Unità immobiliare	c ₄	Consistenza ragguagliata	17	64.498,00	3	11.382,00	19	72.086,00	-9	-34.146,00	15	56.910,00	12	45.528,00
	c ₅	Livello di piano	0	0,00	2	23.736,00	5	45.528,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	c ₆	Orientamento prevalente	2	12.800,00	1	7.912,00	3	18.210,00	2	22.400,00	2	13.000,00	2	14.400,00
	c ₇	Qualità dell'affaccio prevalente	1	32.000,00	1	39.560,00	1	30.350,00	1	56.000,00	1	32.500,00	1	36.000,00
	c ₈	Stato manutentivo unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-39.600,00	0	0,00	0	0,00

Denominazione	Immobili in comparazione						Immobile in stima Subject S	
	Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce	Comparable Cf		
Sommatoria delle correzioni di prezzo Σ ΔPJ	141.298,00	122.150,00	196.524,00	60.654,00	134.910,00	131.928,00		
Prezzo iniziale (test di ammissibilità) P _{EI}	320.000,00	395.600,00	303.500,00	560.000,00	325.000,00	360.000,00		
Prezzo corretto P _G = P _{EI} + Σ ΔPJ	461.298,00	517.750,00	500.024,00	620.654,00	459.910,00	491.928,00		
Prezzo unitario corretto p' _{ci} = P _G /S _g	4.659,58	5.229,80	5.050,75	6.269,23	4.645,56	4.968,97	P _{medio}	5.137,32
Scostamento percentuale Δ %	-9,30%	1,80%	-1,68%	22,03%	-9,57%	-3,28%		
Prezzo unitario corretto finale p' _c = P' _{ci} /S _g	4.659,58	5.230,00	5.051,00		4.645,56	4.968,97	P _s = P _{medio}	4.910,00
Scostamento percentuale Δ %	-5,12%	6,50%	2,85%		-5,41%	-1,18%	P _s	486.000