

# METODO COMPARATIVO

M.C.A. - Market Comparison Approach

---

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LUCCA

CORSO DI ESTIMO - MODULO 3

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

# Cos'è l'M.C.A.:

---

Il Market Comparison Approach o Market Approach è un metodo di valutazione basato sulla comparazione sistematica e trasparente tra il **soggetto** da valutare ed i **comparabili** che sono già stati oggetto di contrattazione nello stesso **segmento di mercato** (*l'unità elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico estimativa del mercato immobiliare stesso*).

**Sistematica** perché costituita da un processo schematico codificato in modo scientifico.

**Trasparente** espone tutti i parametri del percorso estimativo di valutazione in modo che sia «ripercorribile» dal lettore.

# La «forza» del MCA

---

*«Il mercato determinerà il prezzo del soggetto come ha determinato il prezzo degli immobili simili»*

La valutazione col metodo MCA si basa sulla correzione delle differenze delle singole caratteristiche del soggetto rispetto al comparabile o ai comparabili.

Si deve far diventare il comparabile «uguale» al soggetto, aggiungendo o togliendo il valore di ciascuna caratteristica differente.

# Fasi del processo di valutazione col MCA:

---

1. Ricerca dei comparabili (estrazione del dato immobiliare)
2. Determinazione degli indici mercantili
3. Determinazione del Valore Medio Minimo (VMM)
4. Analisi dei prezzi marginali di ciascun comparabile
5. Tabella di valutazione
6. Riconciliazione

# Ricerca dei comparabili:

---

Si possono trovare alcuni comparabili facendo un confronto (match dei dati) tra dati del Catasto e dati della Conservatoria.

In Catasto Fabbricati:

- Selezionare «Elenco Immobili»
- Scegliere il Comune, il Foglio e la Categoria di interesse

OTTERRETE UN CERTO NUMERO DI RISULTATI

Salvateli su un foglio elettronico o stampateli

# Ricerca dei comparabili:

---

In Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria):

- Selezionare la Conservatoria competente per territorio
- Dal menu «Immobile» selezionare il Comune; il Catasto; il Foglio; il periodo (2 anni); e selezionare le sole «trascrizioni»

OTTERRETE UN CERTO NUMERO DI RISULTATI

Salvateli su un foglio elettronico o stampateli

# Ricerca dei comparabili:

---

- Confronto tra i dati del catasto e i dati della conservatoria

DAL CONFRONTO TROVERETE ALCUNI IMMOBILI OGGETTO DI TRASCRIZIONE

Sull'elenco ottenuto in Conservatoria selezionare i risultati positivi del confronto e poi applicare la «restrizione» per le sole compravendite.

Dai risultati scaricate gli atti notarili (titoli) da cui potrete trarre il dato immobiliare.

1. TABELLA DEI DATI	
<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Unità A</i>
Titolo	<i>Compravendita Notaio ..... in data ..... Rep. .... Trascritta a ..... in data ..... al n° .....</i>
Prezzo totale PRZ (euro)	350.000,00
Data DAT (mesi)	6
Superficie principale SUP (mq)	197,40
Balconi BAL (mq)	12,00
Cantine/mansarde - acc. dir. CAN (mq)	50,00
Garage/rimesse - acc. indir. GAR (mq)	25,00
Sup. Esterna SUE (mq)	321,00
Servizi SER (n)	2
Stato Manutenzione STM (n) da 1 a 3	2
Stato Urbanistica URB (n) da 1 a 3	3
Livello di piano (-) senza ascensore	1
Accesso ACC (0-1)	0
Panorama PAN (0-1)	0

Estrazione dato  
immobiliare:

trovo i dati leggendo il  
titolo di provenienza

---

# Analisi degli Indici Mercantili:

---

Sono i pesi ponderali che vengono attribuiti alla singola caratteristica quantitativa o il costo relativo.

Riferimenti:     Norme UNI  
                  Sistema Italiano di Misurazione  
                  D.P.R. 138/1998  
                  Standard Internazionali di Valutazione – Tecnoborsa

Costi:            Servizi igienici  
                  Impianti  
                  ecc.

# Analisi degli Indici Mercantili:

<i>2. INDICI MERCANTILI</i>	
<i>Indice e informazione</i>	<i>Importo</i>
p(DAT)/PRZ	3,00%
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,70
p(GAR)/p(SUP)	0,50
Rapporto Complementare AREA /TER	0,30
Costo servizio a nuovo (euro = Cn):	10.000,00
- vetustà subject (anni = t)	8
- vita media (anni = T)	10
Costo intervento manutenzione (euro)	
- ogni step per passare da stato 1 a 3	30.000,00
Condizione Urbanistica URB (euro)	
- ogni step per passare da stato 1 a 3	20.000,00
Livello di Piano (LIV)	1,00%

# Valore Medio Minimo:

---

Si ottiene dividendo il prezzo totale per la superficie commerciale principale ottenuta dall'analisi del dato immobiliare.

Si adotta il minore dei valori così ottenuti tra tutti i comparabili.

# Analisi dei prezzi marginali

---

La data:                    Prezzo del comparabile x saggio / dodici ( $P \times i/12$ )

(da inserire negativo se il mercato è in rivalutazione)

La superficie principale: Valore medio minimo (VMM)

La superficie accessoria: VMM x Indice mercantile

Servizi e Impianti: Costo di riproduzione

Altre caratteristiche: Incidenza in percentuale o in prezzo

# Analisi dei prezzi marginali

3. VALORE Medio Minimo (VMM)		1.115,76	
4. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT) (euro/mese)	-875,00	-800,00	-762,50
p(SUP) (euro/mq)	1.115,76	1.115,76	1.115,76
p(BAL) (euro/mq)	334,73	334,73	334,73
p(CAN) (euro/mq)	234,31	234,31	234,31
p(GAR) (euro/mq)	117,15	117,15	117,15
p(SUE) (euro/mq)	147,24	147,24	147,24
p(SER) (euro/n)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(STM) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
p(URB) (euro/n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
p(LIV) €/n	€ 3.500,00	€ 3.200,00	€ 3.050,00
	€ 3.465,35	€ 3.168,32	€ 3.019,80

# Tabella di valutazione:

---

E' la tabella nella quale si eseguono gli aggiustamenti dei valori in modo da correggere i comparabili e renderli uguali al soggetto di valutazione.

Aggiustamento caratteristica = ( Soggetto - Comparabile ) x Prezzo marginale

# Riconciliazione:

---

Si verifica che i valori dei comparabili «corretti» siano compresi nel margine del +/- 5% di tolleranza.

Si ottiene facendo il rapporto della differenza tra valore massimo e valore minimo diviso il valore minimo.

Il risultato in termini percentuali deve essere inferiore al 5%.

# FINE MODULO 3

---

CORSO DI ESTIMO - MODULO 3

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI