

## **Immobili Mezzocorona, fallimento EDIL TRENINO**

Beni oggetto di stima:

Una cantina interrata di 3 mq  
Un box interrato (18 mq)  
Posto auto esterno (13 mq)

Per la determinazione dei valori di mercato utilizzati per la stima sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

### 1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

### 2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

### 3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. I valori dell'indagine diretta sono frutto di un'analisi effettuata attraverso i principali motori on line di ricerca di alloggi e terreni in vendita (Casa.it, Immobiliare.it ecc.); va sottolineato che il valore indicato in tali annunci corrisponde appunto a un valore e non a un prezzo. La trasformazione di un valore in prezzo è suscettibile di forti sconti dovuti alla trattativa tra acquirente e venditore. **Nella situazione attuale di mercato si è portati a utilizzare i valori di mercato indicati nelle offerte immobiliari scontati di almeno un 15/20%.**

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Il mercato di riferimento soprattutto per la funzione box/posti auto è caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente), si rilevano solo due offerte "utili" nel raggio di oltre 10 Km dal comune di Mezzocorona.

\*\*\*\*\*

Qui di seguito si riportano le principali offerte oggi rilevate per unità residenziali di buona qualità e box.

Mezzocorona					
Residenziale e box, prezzi					
	Immobile	mq	€/anno	€/mq	fonte
1	Quadrilocale corso Libertà 15, buono stato	105	229.500	2.186	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
2	Quadrilocale buoni stato, centro	120	235.000	1.958	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
3	Apartmento buono stato, via Rovereto	130	245.000	1.885	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
4	Apartmento via Libertà, buono stato	120	280.000	2.333	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
5	Trilocale corso IV Novembre, buono stato	84	195.000	2.321	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
6	Garage via Trento, -1, Fai della Paganella	86	40.000	465	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>
7	Garage via biasi, San Michele all'Adige	15	15.000	1.000	<i>immobiliare.it II semestre 2017</i>

Sintesi indagine diretta/banche dati:

Mezzocorona			
RESIDENZIALE	Prezzi (€/mq)		
	Vmin	Vmax	Vmf
Real Value Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	1.300	2.250	2.000
Agenzia delle Entrate zona Centrale, abitazioni normale stato	1.800	2.200	
Indagine diretta, offerte limitate	1.900	2.300	

Mezzocorona			
BOX	Prezzi (€/corpo)		
	Vmin	Vmax	Vmf
Real Value Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	6.400	18.600	12.100
Agenzia delle Entrate zona Centrale	15.000	19.500	
Indagine diretta, offerte limitate, box singolo	7.500	15.000	

Considerando i valori rilevati, localizzazione, offerta scarsa per box e posti auto) e considerando un valore adeguato per il residenziale a Mezzocorona di circa 2.200 euro/mq, il valore della cantina, come da prassi, è pari a circa il 30% del valore delle unità principali (appartamenti):

Pertanto

cantina  $3 \text{ mq} * 600 \text{ euro/mq} = 1.980 \text{ euro}$  arrotondato **2.000 euro**  
box interrato **18.000 euro**  
posto auto scoperto **6.000 euro** (pari a 1/3 del box)