

Un alloggio e cinque prezzi

Appartamento collocato al quinto piano in un condominio a Milano, in via Negrolì (zona viale Corsica). L'alloggio è costituito da soggiorno, cucina, due camere

da letto, bagno e terrazzo, con piccola cantina al piano terra. La superficie commerciale, ricavata applicando i rapporti mercantili, è di 100,38 metri quadrati

TIPS

313.000 €

Valore ricavato con perizia effettuata a dicembre dell'anno scorso. Il calcolo è stato effettuato secondo gli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato

271.000 €

Prezzo indicativo rilevato nella stessa zona dall'Osservatorio mercato immobiliare (Omi) dell'agenzia del Territorio, riferito alla categoria «abitazioni civili», stato conservativo «normale» (2.700 euro al metro quadrato)

331.000 €

Prezzo indicativo ricavato in base ai dati di Tecnocasa per la zona di viale Corsica, parametrato su un edificio «medio usato» (3.300 euro al metro quadrato). Taglio considerato tra 80 e 100 metri quadrati

351.000 €

Prezzo indicativo ottenuto utilizzando i dati di Gabetti property solutions per la zona di via Negrolì, riferito a un appartamento della categoria «media», in «buono stato» di manutenzione (3.500 euro al metro quadrato)

361.000 €

Prezzo indicato ricavato partendo dalle rilevazioni della Borsa immobiliare di Milano, in collaborazione con Fimaa Milano, prendendo come riferimento il prezzo di un immobile ristrutturato in zona Argonne-Corsica (3.600 euro al metro quadrato)

TABELLA DEI DATI

Caratteristica	Appartamento da valutare	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo di vendita (euro)	Da stabilire	340.000	385.000
Data (mesi trascorsi dalla vendita)	0	3	4
Superficie principale (mq)	96	83	98
Superficie terrazzo (mq)	11	8	0
Superficie cantina (mq)	3	0	30
Superficie soffitta (mq)	0	6	0
Stato di manutenzione dell'edificio (1)	**	*****	*****
Stato di manutenzione dell'alloggio (1)	****	*****	*****
Ascensore	Sì	Sì	No
Livello di piano	Quinto	Quinto	Terra

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Data (mesi trascorsi dalla vendita)	-850	-963
Superficie principale (mq)	3.598	3.598
Superficie terrazzo (mq)	1.187	1.187
Superficie cantina (mq)	900	900
Superficie soffitta (mq)	1.187	1.187
Stato di manutenzione dell'edificio	69.000	69.000
Stato di manutenzione dell'alloggio	2.000	2.000
Ascensore	2.850	2.850
Livello di piano	3.400	3.850

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B
Prezzo (euro)	340.000	385.000
Data (mesi trascorsi dalla vendita)	-2.550	-3.850
Superficie principale (mq)	46.776	-7.196
Superficie terrazzo (mq)	3.562	13.061
Superficie cantina (mq)	2.699	-24.287
Superficie soffitta (mq)	-7.124	0
Stato di manutenzione dell'edificio	-69.000	-69.000
Stato di manutenzione dell'alloggio	-2.000	-2.000
Ascensore	0	2.850
Livello di piano	0	19.250
Prezzo corretto	312.362	313.828

Nota: (1) gli asterischi indicano lo stato di manutenzione, da cinque (ottimo) a uno (scadente)

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore in collaborazione con il Consiglio nazionale dei geometri su dati Crif