



❖ Vista aerea con indicazione della palazzina e della via di accesso



❖ Ingresso da Via Evangelista Torricelli

Descrizione Garage e posti auto:

Si accede ai garage ed ai posti auto, tramite cancello carrabile posto direttamente sulla via Evangelista Torricelli. Il cancello realizzato in ferro, immette nel cortile comune alle palazzine A e B, il cortile ha superficie bitumata e consente l'accesso ai piani sottostrada delle palazzine ed in esso sono stati riservati sette posti auto scoperti. La originaria segnatura dei posti auto è quasi scomparsa ed i condomini non rispettano la titolarità dei posti auto.

Il garage sotto la palazzina A, individuato dal sub.12 è accessibile direttamente dal piazzale tramite classica saracinesca metallica, ha una planimetria rettangolare, è largo 2,80 mt, profondo 7,40 mt ed ha una altezza di circa 3,0 mt.

È accessibile anche dal piano seminterrato della palazzina A, dove sono collocate le porte interne per accedere al valo scala della palazzina ed ai garages. Il garage risulta attualmente utilizzato come deposito di attrezzature per edilizia, le sue condizioni di manutenzione sono discrete, si rilevano danni nel soffitto, causate da infiltrazione di acqua provenienti da impianti dell'appartamento sovrastante.

Il garage sotto la palazzina B individuato dal sub.31 è accessibile direttamente dal piazzale esterno, collegato con l'area di manovra che si sviluppa sotto la palazzina dove sono ubicati i garages e la porta per accedere internamente al vano scala. Il garage è ubicato nella parte finale, ed è accessibile tramite una porta a saracinesca, la sua planimetria risulta articolata, dettata dalla presenza dei pilastri della palazzina per cui il suo utilizzo come garage per automobile, risulta estremamente difficoltoso se non impossibile. Attualmente è utilizzato come deposito di attrezzature per edilizia. È completamente intonacato, pavimentato con mattonelle in granaglia di marmo, provvisto anche di finestre a nastro che garantiscono in buona illuminazione. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete, si rilevano nel soffitto ingenti danni da infiltrazione di acqua proveniente dagli scarichi del piano superiore.

Parte II - Processo di valutazione Immobili

QUESITO determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

4 Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio

descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico.

La stima degli immobili, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- ✓ Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- ✓ Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- ✓ La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

5 Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto od analitico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima. Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (Kglob)

Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili. Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

6 Fonti Documentali

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo della proprietà: sopralluogo effettuato dal sottoscritto;
- informazioni relative a, superfici degli immobili, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma

7 Cenni sulla congiuntura del mercato immobiliare

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili per l'impresa in Italia riducendone, a causa della ristrettezza di credito bancario per gli investitori, la domanda generale di immobili. Inoltre i venditori difficilmente concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati

registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa. In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- ✓ gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento
- ✓ la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario della ristrettezza di credito
- ✓ le transazioni sono in brusca diminuzione
- ✓ i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano molto e i prezzi rilevati risultano piuttosto stabili
- ✓ nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

8 Consistenza Commerciale

8.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", nonché come specificato nella norma "UNI 10750" come sostituita dalla norma uni 15733/2011:

la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principali in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a mq 25 e del 5% oltre i mq 25;
- La superficie del giardino in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

8.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco:

Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.12				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Garage	24,00	1,00	24,00
Totale Superfici		24,00		24,00
Superficie Commerciale				24,00

Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.31				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Garage	22,00	1,00	22,00
Totale Superfici		22,00		22,00
Superficie Commerciale				22,00

Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.36				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Posto auto	11,00	1,00	11,00
Totale Superfici		11,00		11,00
Superficie Commerciale				11,00

Comune di Mascalucia, immobile sito in via Evangelista Torricelli n.8 piano sottostrada Superficie Commerciale immobile foglio 12 part.837 sub.37				
Piano	Destinazione d'uso	Sup. [mq]	Coeff	Superf.Commerciale[mq]
S1	Posto auto	11,00	1,00	11,00
Totale Superfici		11,00		11,00
Superficie Commerciale				11,00

9 Determinazione Stima immobili

9.1 Stima Comparativa

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, si precisa di aver proceduto in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, nei termini di seguito riportati:

1. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti* (confronto desunto da transazioni reali). La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite piuttosto recenti, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari. Le indagini dirette di immobili simili nella zona considerata, si concentrano sui seguenti cinque rappresentativi comparabili, il cui valore unitario viene allineato al mercato, applicando il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari all'10%: dato che si ricava anche da fonti ufficiali quali il "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" 1° trimestre 2022" pubblicato dalla Banca d'Italia tabella 5 "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore:

Comparables per il segmento abitativo						
N	Tipologia	Localizzazione	Stato Manutentivo	Superficie [mq]	Prezzo offerta [€]	Prezzo Unitario [€/mq]
1	Garage	Via Giorgio La Pira	discreto	72	€ 45.000,00	€80,56
2	Garage	Via Regione Siciliana	discreto	14	€ 40.000,00	2857,14
3	Garage	Via Lorenzo Bolano	discreto	40	€ 45.000,00	1225,00
4	Garage	Via IV Novembre	discreto	20	€ 20.000,00	1000,00
5	Garage	Via Francesco Caracciolo	discreto	18	€ 15.000,00	833,33
Valore Medio						1319,21
Valore medio considerando l'alea di contrattazione al 10%						1187,29

La media dei valori ponderati di questi cinque immobili scelti sul mercato corrente delle offerte immobiliari, decurtata dello sconto trattativa presunto:

$$V = 1.187,22 \text{ €/mq}$$

2. *Analisi critica dei comparabili indiretti* (confronto desunto da osservatori immobiliari). La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2023. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. Sono stati altresì utilizzati i valori correnti di mercato forniti dal Borsino Immobiliare

Dati Osservatori Economici:

Valori Osservatorio Immobiliare																																																																										
Valori	reddito	saggio																																																																								
Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI D1/Periferia/CDE: GROTTA DEL BUE- MASSA ANNUNZIATA- OMBRA SOCCORSO- MOMPILETTI- SETTEPANI-GONNELLA- POMPEO VECCHIO	Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI D1/Periferia/CDE: GROTTA DEL BUE- MASSA ANNUNZIATA- OMBRA SOCCORSO- MOMPILETTI- SETTEPANI-GONNELLA- POMPEO VECCHIO	Valori OMI 2023/2 Comune MASCALUCIA Zona OMI D1/Periferia/CDE: GROTTA DEL BUE- MASSA ANNUNZIATA- OMBRA SOCCORSO- MOMPILETTI- SETTEPANI-GONNELLA- POMPEO VECCHIO																																																																								
<table><tr><th>Prezzo (€/mq)</th><th>Reddito (€/mq x mese)</th><th>Saggio annuo (iRRP)</th></tr><tr><th>Tipologia edilizia</th><th>Stato</th><th>Min Max</th></tr><tr><td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>800 1.150</td></tr><tr><td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>550 800</td></tr><tr><td>Autorimesse</td><td>Normale</td><td>500 750</td></tr><tr><td>Box</td><td>Normale</td><td>730 1.050</td></tr><tr><td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>400 700</td></tr><tr><td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>540 1.400</td></tr></table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	800 1.150	Abitazioni di tipo economico	Normale	550 800	Autorimesse	Normale	500 750	Box	Normale	730 1.050	Magazzini	Normale	400 700	Ville e villini	Normale	540 1.400	<table><tr><th>Prezzo (€/mq)</th><th>Reddito (€/mq x mese)</th><th>Saggio annuo (iRRP)</th></tr><tr><th>Tipologia edilizia</th><th>Stato</th><th>Min Max</th></tr><tr><td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>2,8 4,0</td></tr><tr><td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>1,9 2,8</td></tr><tr><td>Autorimesse</td><td>Normale</td><td>2,1 3,1</td></tr><tr><td>Box</td><td>Normale</td><td>3,1 4,5</td></tr><tr><td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>2,0 3,5</td></tr><tr><td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>3,2 4,0</td></tr></table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	2,8 4,0	Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,8	Autorimesse	Normale	2,1 3,1	Box	Normale	3,1 4,5	Magazzini	Normale	2,0 3,5	Ville e villini	Normale	3,2 4,0	<table><tr><th>Prezzo (€/mq)</th><th>Reddito (€/mq x mese)</th><th>Saggio annuo (iRRP)</th></tr><tr><th>Tipologia edilizia</th><th>Stato</th><th>Min Max</th></tr><tr><td>Abitazioni civili</td><td>Normale</td><td>4,20% 4,17%</td></tr><tr><td>Abitazioni di tipo economico</td><td>Normale</td><td>4,15% 4,20%</td></tr><tr><td>Autorimesse</td><td>Normale</td><td>5,64% 4,98%</td></tr><tr><td>Box</td><td>Normale</td><td>5,10% 5,14%</td></tr><tr><td>Magazzini</td><td>Normale</td><td>6,00% 6,00%</td></tr><tr><td>Ville e villini</td><td>Normale</td><td>4,09% 4,11%</td></tr></table>	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)	Tipologia edilizia	Stato	Min Max	Abitazioni civili	Normale	4,20% 4,17%	Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,20%	Autorimesse	Normale	5,64% 4,98%	Box	Normale	5,10% 5,14%	Magazzini	Normale	6,00% 6,00%	Ville e villini	Normale	4,09% 4,11%
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	800 1.150																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	550 800																																																																								
Autorimesse	Normale	500 750																																																																								
Box	Normale	730 1.050																																																																								
Magazzini	Normale	400 700																																																																								
Ville e villini	Normale	540 1.400																																																																								
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	2,8 4,0																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9 2,8																																																																								
Autorimesse	Normale	2,1 3,1																																																																								
Box	Normale	3,1 4,5																																																																								
Magazzini	Normale	2,0 3,5																																																																								
Ville e villini	Normale	3,2 4,0																																																																								
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (iRRP)																																																																								
Tipologia edilizia	Stato	Min Max																																																																								
Abitazioni civili	Normale	4,20% 4,17%																																																																								
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,15% 4,20%																																																																								
Autorimesse	Normale	5,64% 4,98%																																																																								
Box	Normale	5,10% 5,14%																																																																								
Magazzini	Normale	6,00% 6,00%																																																																								
Ville e villini	Normale	4,09% 4,11%																																																																								

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per Box nella zona considerata, (stato conservativo Normale) valore minimo: € 730,00; valore massimo: € 1.050,00; La lettura dei comparabili per agerage d'uso "normale" riporta il valore unitario di poco superiore al valore massimo OMI.

Valori Borsino Immobiliare: Catania Via San Nicola al Borgo			
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggio			
Valore minimo Euro 617	Valore medio Euro 810	Valore massimo Euro 1.004	Valuta questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 512	Valore medio Euro 613	Valore massimo Euro 713	Valuta questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 301	Valore medio Euro 367	Valore massimo Euro 432	Valuta questo immobile

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate a Giugno 2023 variabili tra valori minimi €/mq 617,00, massimo €/mq 1.004,00; garage in stabili di fascia media, più prossime alla categoria del bene in esame,

3. Agenzie immobiliari:

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame

$$V = \text{da } 900,00 \text{ €/mq a } 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima unitario:

Valore Medio di Stima		Prezzo Unitario [€/mq]
1	Valore Annunci	1187,29
2	Valore OMI Max	1050,00
3	Valore OMI min	730,00
4	Valore Borsino Immob. Max	1004,00
5	Valore Borsino Immob. min	617,00
6	Agenzie valore Max	1100,00
7	Agenzie valore min	900,00
Valore medio unitario		941,18

Determinazione del valore unitario dell'immobile:

$$V_{\text{finale}} = V_{\text{mp}} \times m_{\text{q}}$$

$$V_{\text{mp}} = V_{\text{m}} \times K_{\text{glob}} = \text{valore medio ponderato}$$

V_{m} = valore medio ricavato da indagini di mercato

K_{glob} = somma dei coef. correttivi in base alla specificità dell'immobile

Coefficiente Correttivo "Kglob"

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano.

Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base. Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori, densità, edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche, hanno portato per i garage, alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,90$, per il primo garage e $dK_{glob}=0,85$ per il secondo, e $K_{glob}=1$ per i posti auto, per cui si ha:

Valore di Stima per Comparazione Garage sub.12		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	941,18
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,90
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	843,26
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	24,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 20.238,24
Valore di Stima		€ 20.238,24

Valore di Stima per Comparazione Garage sub.31		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	941,18
Kglob	Coefficiente di ponderazione	0,85
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	800,01
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	22,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 17.600,13
Valore di Stima		€ 17.600,13

Valore di Stima per Comparazione Posto sub.36		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	400,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	400,00
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	11,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 4.400,00
Valore di Stima		€ 4.400,00

Valore di Stima per Comparazione Posto sub.37		
Vu	Valore medio unitario [€/mq]	400,00
Kglob	Coefficiente di ponderazione	1,00
Vm	Valore medio=(Vu*Kglob) [€/mq]	400,00
Sc	Superficie Commerciale PT+PS+Area esterna[mq]	11,00
Vl	Valore di stima=(Sc*Vm)	€ 4.400,00
Valore di Stima		€ 4.400,00

Nel determinare la corretta valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dell'appartamento e delle aree comuni che lo compongono, comparati con il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica ed urbanistica ed ai prezzi attuali di mercato per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica degli immobili sia pari a:

Vg1 = € 20.238,00 valore garage 1 per comparazione

Vg2 = € 17.600,00 valore garage 2 per comparazione

Vp1 = € 4.400,00 valore posto auto 1 per comparazione

Vg2 = € 4.400,00 valore posto auto 2 per comparazione

9.2 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, che restituisce valori che vanno da un minimo di € 3,1 per mq ad un massimo di € 4,5 per mq, che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore di 3,5 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza quest'ultimo valore massimo, e considerando un tasso di capitalizzazione $r=5\%$ si avrà:

Reddito Annuale netto Garage 1	
Superficie Commerciale = Sc	24,00
Valore locatorio = Vl	3,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	84,00 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	1.008,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 216,72
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 791,28

Valore di stima per Capitalizzazione Garage 1	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 20.160,00

Reddito Annuale netto Garage 2	
Superficie Commerciale = Sc	22,00
Valore locatorio = Vl	3,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	77,00 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	924,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 198,66
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 725,34

Valore di stima per Capitalizzazione Garage 2	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 18.480,00

Reddito Annuale netto posto auto 1	
Superficie Commerciale = Sc	11,00
Valore locatorio = Vl	1,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	16,50 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	198,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 42,57
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 155,43

Valore di stima per Capitalizzazione Posto Auto 1	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 3.960,00

Reddito Annuale netto posto auto 2	
Superficie Commerciale = Sc	11,00
Valore locatorio = Vl	1,50 €
Reddito lordo mensile = Rlm=ScxVl	16,50 €
Reddito lordo annuale = Rla=Rlmx12	198,00 €
Spese = Sp = Rla-Sp	€ 42,57
reddito netto annuale = Rn=Rla-Sp	€ 155,43

Valore di stima per Capitalizzazione Posto Auto 2	
Saggio di capitalizzazione	5,00
aggiunta /detrazione	0,00
Saggio finale r	0,0500
V2=Rn/r=Valore Stima per capitaliz.	€ 3.960,00