

Fa parte della consistenza catastale, l'area di corte pertinenziale, per una superficie catastale residua pari a circa 2.260,00 mq, compresa l'area occupata dal fabbricato abusivo nella zona Est (circa 150,00 mq).

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nel 2004-2005, pertanto **con criteri antisismici**, con struttura portante in cls armato.

Le tramezzature sono realizzate in forati.

- Distribuzione e finitura interna immobili

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terra, da area di corte, attraversando aree di terzi con accesso da strada (**non si hanno servitù di passaggio**); l'immobile, con destinazione d'uso deposito ed opificio, presenta ampio ambiente unico, con superficie di circa 228,00 mq, pavimentazione industriale color marrone, pareti rifinite con tonachina color bianco, soffitto rifinito con tonachina color bianco, con altezza totale pari a 4,80 m (**da ripristinare come da progetto**); in tale ambiente sono presenti delle partizioni interne, adibite ad anti-bagno, per circa 2,60 mq, e due bagni, da completare, per circa 5,00 mq e 2,20 mq, rifiniti con mattonelle color giallo e pittura color bianco. Per l'accesso all'area al piano terra, sono presenti due ampi portoni in ferro, scorrevoli, color grigio chiaro.

Non sono presenti impianti tecnologici; gli impianti elettrico ed idraulico, in parte sotto traccia ed in parte a vista con canalette, si presentano in buono stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Area utile totale pari a circa 238,8 mq.

Si specifica che l'area al piano primo, è costituita da due unità abitative, una delle quali ancora in fase di rifinitura. **L'area complessiva del piano primo, è analoga a quella del piano terra; tuttavia, visto quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, la stessa risulta irregolare e da demolire, pertanto non verrà computata come area utile effettiva.**

Inquadramento territoriale immobile n.2

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona Est del Comune di Paternò (CT), precisamente in Via Sardegna n.1. La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano residenziale, con diversi complessi, anche storici, di natura condominiale.

La zona risulta di facile accesso, con bassa disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali e dal centro del comune. Scarsa

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale; numerose le attività commerciali limitrofe.



Figura 2 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è rappresentato da una palazzina a quattro piani fuori terra.

Esternamente, il fabbricato è rifinito con tonachina color salmone, con parti rivestite in pietra lavica, in buono stato.

Il balcone, con superficie di circa 30,00 mq, presenta mattonelle color beige e ringhiera in ferro color grigio chiaro, in buono stato;

E' presente l'illuminazione esterna con applique poste sulle pareti perimetrali.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta in più epoche, dapprima nel 1968, e successivamente alla fine degli anni 70', pertanto **con criteri non antisismici**, con struttura portante in cls armato.

Le tramezzature sono realizzate in forati.

- Distribuzione e finitura interna immobili

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano secondo, dal vano scale, con accesso su Via Sardegna; l'immobile, con destinazione d'uso abitativo, presenta un ingresso, con superficie di circa 6,40 mq, pavimentato a tappeto con mattonelle in segato di marmo color bianco e grigio, con pareti rifinite con pittura color bianco; da quest'ultimo è possibile accedere:

- ad un disimpegno, di circa 9,90 mq, con pareti rifinite con pittura color bianco;
- ad un ripostiglio, di circa 3,80 mq, con pareti rifinite con pittura color bianco e pavimento con mattonelle color verde;
- ad un salone, di circa 25,00 mq, con pareti rifinite con carta da parati color beige e porta-finestra;
- ad un antibagno, di circa 2,50 mq, con pareti rifinite con carta da parati color beige, cui segue un bagno di circa 4,10 mq, con pavimento e pareti rivestite con mattonelle color beige, dotato di finestra, servizi e vasca;
- ad un vano, di circa 21,20 mq, con pareti rifinite con carta da parati color beige e porta-finestra;
- ad un vano, di circa 10,20 mq, con pareti rifinite con carta da parati color beige e porta-finestra; in tale vano sono presenti infiltrazioni d'acqua dal piano superiore;
- ad una cucina, di circa 26,10 mq, con pareti rifinite con pittura color grigio e verde chiaro, con porta-finestra e camino.

L'area utile totale ammonta a circa 109,20 mq; l'altezza utile è pari a 3,10 m.

Gli infissi interni sono in legno color mogano; gli infissi esterni sono in legno, in cattivo stato di manutenzione, dotati di tapparelle.

E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzatori in alcune stanze; non è stato possibile verificarne il funzionamento; gli impianti elettrico ed idraulico, sotto traccia, si presentano in buono stato, ma certamente da revisionare/adequare; medie le condizioni di manutenzione generali; in uno dei vani, sono presenti infiltrazioni meteoriche, dalla terrazza sovrastante, in cui occorre verificarne l'attualità. Medie le condizioni di manutenzione.

Inquadramento territoriale immobili n.3-4

I beni oggetto di pignoramento, risultano ubicati nella zona Est del Comune di Aci Sant'Antonio (CT), precisamente in Via Lavina n.271. La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano residenziale, con diversi complessi, anche storici, di natura condominiale.

La zona risulta di facile accesso, con bassa disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali e dal centro del comune. Scarsa la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, ma a breve distanza; numerose le attività commerciali limitrofe.



Figura 3 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è rappresentato da una palazzina a quattro piani fuori terra, ed un piano seminterrato.

Esternamente, il fabbricato è rifinito con tonachina color grigio chiaro, in medio stato.

E' presente l'illuminazione esterna con applique poste sulle pareti perimetrali.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta alla fine degli anni 80', , pertanto **con criteri antisismici**, con struttura portante in cls armato.

Le tramezzature sono realizzate in forati.

- Distribuzione e finitura interna immobili

E' possibile accedere **all'immobile n.3**, posto al seminterrato, dalla corsia di manovra, con accesso su Via Lavina; l'immobile, con destinazione d'uso garage, presenta un varco di accesso ampio 1,94 m, con superficie utile di circa 14,40 mq, pavimentato a tappeto con mattonelle color marrone, con pareti e soffitto rifiniti con listelli in legno; quest'ultima rifinitura, è stata effettuata più recentemente ad opera dell'occupante (anno 2020-21), in seguito a ripristino delle infiltrazioni meteoriche dal piano superiore (ottobre 2020).

L'altezza utile è variabile da 2,50 m a 1,90 m.

E' possibile accedere **all'immobile n.4**, posto al seminterrato, dalla corsia di manovra, con accesso su Via Lavina; l'immobile, con destinazione d'uso garage, presenta un varco di accesso ridotto e non idoneo per gli autoveicoli; è difatti utilizzato come deposito; la superficie utile è di circa 24,70 mq, pavimentato al grezzo in cemento, con pareti e soffitto rifiniti con pittura bucciata color bianco; nell'immobile sono presenti tracce di umido da infiltrazione dal piano superiore, con copriferro espulso da una trave nella zona Ovest.

L'altezza utile è pari a circa 2,60 m.

4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 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", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la

superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale 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;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- 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 dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 30% per superfici minori di 25 mq; in misura del 10% l'eccedenza.
- La superficie della corte in misura del 1%

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

4.2.2 Consistenza superficie commerciale

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

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Capannone ed area esterna - immobile 1	Superficie interna lorda	264	1	264	Buone
	Corte esterna	2260	0,1	226	Buone
	Totale	2524		490	
Totale Superficie Commerciale				490,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME m ²	COND.MANUTENTIV E
Appartamento - Immobile n.2	Superficie interna lorda da progetto	129	1	129	Medie
	Balcone	30	0.3<25mq 0.1>25mq	8	Medie
	Totale	159		137	
Totale Superficie Commerciale				137,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.3 garage	Superficie lorda totale	18,2	1	18,2	Buone
	Totale	18,2		18,2	
	Totale Superficie Commerciale				18

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.4 garage	Superficie lorda totale	30,6	1	30,6	Medie
	Totale	30,6		30,6	
	Totale Superficie Commerciale				31

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito m

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)

5. 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 dell'immobile, 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 eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative 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 estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

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 beneficia l'immobile.

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.

7. Determinazione del giudizio di stima

7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Deposito – immobile n.1

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (capannone), si ricava il valore unitario medio di 473,00 €/mq.

- C.da Porticatazzo - 390,00 €/mq;
- Via Bassano – 550,00 €/mq;
- Viale Venere – 480,00 €/mq;

○ Agenzie immobiliari

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

$V_a =$ da 350 €/m² a 500 €/m²

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

$$V_m = \frac{473 + 350 + 500}{3} = 441,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE I		
<p>Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. <u>Mancanza di accesso da strada</u>. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a</p>	$K_z =$	0,9
<p>Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità. K_{cl}</p>	$K_{cl} =$	1

<p>Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K_{C2}. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici ed antincendio in buono stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K_{C3}.</p>	$K_{C2} =$	1
	$K_{C3} =$	1
<p>Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f</p>	$K_f =$	0,95
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	$K_T =$	1,05
<p>Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	$K_{URB} =$	1
<p>Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	$K_A =$	1
<p>Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - da regolarizzare si applicherà un coefficiente pari a:</p>	$K_{GIUR} =$	0,9
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (non presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che non necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>	$K_{CM} =$	1

<p>Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>	<p>$K_{TC} =$</p>	<p>1</p>
<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p>	<p>K_{glob}</p>	
<p>$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$</p>	<p>$K_{glob} =$</p>	<p>0,808</p>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,808$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
441,00	356,00

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

$$V_{finale} = 356,00 \text{ €/m}^2 \times 490,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 174.440,00$$

7.1.2 Appartamento – immobile n.2

Analisi di mercato:

Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (appartamento), si ricava il valore unitario medio di 833,00 €/mq.

- Via Sardegna - 920,00 €/mq;
- Via Cefalonia - 630,00 €/mq;
- Via Sardegna - 950,00 €/mq;

- o Agenzie immobiliari

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

$$V_a = \text{da } 450 \text{ €/m}^2 \text{ a } 650 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_m = \frac{833 + 450 + 650}{3} = 644,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.2			
Comparazione di parametri zonali		$K_Z =$	1,00
Comparazione di parametri costruttivi		$K_{C1} =$	0,95
Strutturale:	umidità su soffitto	$K_{C2} =$	0,95
Di finitura:		$K_{C3} =$	0,95
Impiantistico:		$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri funzionali		$K_T =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione		$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici		$K_A =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici		$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione del parametro giuridico	sanatoria da completare	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi		$K_{TC} =$	1,00
Comparazione del parametro tecnologico:		$K_{glob} =$	0,774
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$			

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,774$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
644,00	581,00

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

$$V_{finale} = 581,00 \text{ €/m}^2 \times 137,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 79.597,00$$

7.1.3 Garage – immobile n.3

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (garage), si ricava il valore unitario medio di 550,00 €/mq.

- Via Rossini - 650,00 €/mq;
- Via V.Emanuele - 400,00 €/mq;
- Via V.Emanuele - 600,00 €/mq;

○ Agenzie immobiliari

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

$$V_a = \text{da } 500 \text{ €/m}^2 \text{ a } 700 \text{ €/m}^2$$

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

$$V_m = \frac{550 + 500 + 700}{3} = 583,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

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

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.