TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salvatore Casano, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2025 del R.G.E.

Promossa da

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

Contro

[redacted]
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
Nato a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]
Nato a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted]
Nato a Rosolini (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

SOMMARIO

Scheda riassuntiva lotto UNICO 3

scheda immobile 5

Lotto UNICO 5

Incarico 6

Premessa 6

Lotto unico 6

Descrizione 6

Completezza documentazione ex art. 567 7

Titolarità 7

Consistenza 8

Dati Catastali 8

Precisazioni 8

Stato conservativo 8

Servitù, censo, livello, usi civici 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Stato di occupazione 9

Provenienze Ventennali 9

Formalità pregiudizievoli 9

Normativa urbanistica 10

Regolarità edilizia 10

Stima / Formazione lotti 11

Criteri e metodologie estimative 11

Criterio estimativo adottato 12

Lotto unico 13

Indagine di mercato e costituzione del campione 13

Test di ammissibilità 16

Redazione della Tabella dei dati 18

Prezzi Marginali 21

Sintesi valutativa e verifica dei risultati 24

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 27

Determinazione del canone di locazione 27

Conclusioni 30

ELENCO ALLEGATI: 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare R.G. 159/2025
Promossa da: IFIS NPL INVESTING S.P.A.
Contro: [redacted] +6
Giudice: Dott. Pianoforte Antonio
Custode e Delegato: Avv. Rita Trovato
Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano

LOTTO 1	**Bene N. 1**	Locale che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinato alla categoria di civile abitazione. L'immobile, appartamento con posto auto di pertinenza. L'immobile è sito a Modica in Corso Sandro Pertini n.32 al piano sesto, è costituito da ingresso, soggiorno, lavanderia, WC, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola ed uno spogliatoio. Il posto auto è all'interno dell'autorimessa posta al primo interrato. Ad oggi l'appartamento risulta utilizzato, come dichiarato in sede di sopralluogo, dalla Sig. [redacted] e [redacted]. La superficie commerciale dell'immobile è di m² 112,00 (determinata ai sensi del D.P.R. 138/98).
Ubicazione		Modica, Corso Sandro Pertini n.32 (Coord. Geog.: 36°50'19.5"N 14°46'19.9"E)
Titolarità Provenienza Ventennale		L'immobile è di proprietà dei sig. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] ognuno dei soggetti risulta proprietario per 1/5 dell'immobile (nuda proprietà). La Sig. [redacted] risulta usufruttuaria del bene nella quota 1/1 in separazione dei beni da [redacted]. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che il Sig. [redacted] è diventato proprietario dell'immobile per acquisto da [redacted] nato a Modica il [redacted], in virtu' di atto di compravendita rogato dal notaio Terranova Giuseppe del 06/11/2001, rep. 63033, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa addi' 04/12/2001 ai nn.19093/15706. I sig. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] sono diventati Proprietari in virtu' dell'atto di donazione rogato dal Notaio Vinci Salvatore del 02/02/2017, rep. 1276/906, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa addi' 24/02/2017 ai nn.3072/2098. **Risulta così verificata la regolarità delle trascrizioni nel ventennio.**
Dati Catastali		NCEU – Comune di Modica Appartamento: Foglio 120, Particella 1154 sub 94, cat. A3, CL 3, consistenza 6 vani, m² 112 totale escluse aree scoperte m² 107, rendita € 387,34, piano sesto. Corso Sandro Pertini n.32. Posto auto di pertinenza: Foglio 120, Particella 1154 sub 14, cat. C6, CL 8, consistenza m² 22, rendita € 49,99, primo piano interrato. Corso Sandro Pertini n.32. **Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.**
Occupazione		L'immobile risulta occupato dagli esecutati come residenza principale.
Completezza doc. ex art.567		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., com.2 risulta completa
Normativa urbanistica		L'immobile ricade nella zona CL definita nel P.R.G. vigente di Modica, "Lottizzazioni Convenzionate" art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree sono così definite: "Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento. Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71".
Regolarità urbanistica		L'immobile è costruito in conformità ai seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia n.224 del 10/09/94 prot. n.814/OR e Variante n.129 del 18/06/98 prot.n. 480/OR. **Pertanto l'immobile risulta regolare.**
Agibilità/abitabilità		**L'immobile è dotato di agibilità n.121/1998OR rilasciata dal Comune di Modica il 22/04/1999.**

Valore di mercato	€ 93.900,00
Valore di mercato al netto degli oneri per la regolarizzazione	€ 93.900,00
Valore di vendita forzata	**€ 79.800,00**
Canone annuale lordo	**€ 4.100 (€ 342,00 canone mensile)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Vendibilità	Buona – L'appartamento ha una discreta metratura su un unico livello, non presenta la necessità di interventi di manutenzione urgenti ma le finiture sono rimaste quelle dell'epoca di costruzione.
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet
Vincoli	Nessun vincolo
Oneri	**L'immobile risulta regolare**
APE	Sarà redatto successivamente all'assegnazione del lotto prima della redazione dell'atto di conferimento.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni** **Ipoteca Legale** Iscritta a Ragusa il 04/06/2019 ai nn.8222/1071 Quota: 1/1 Importo: € 1.260.485,76 A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA Contro [redacted] **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria** Iscritta a Ragusa il 12/01/2017 ai nn.630/59 Importo: € 2.277.574,93 A favore di BANCO DI SICILIA SPA Contro [redacted] **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria** Iscritta a Ragusa il 17/05/2016 ai nn.6764/1231 Importo: € 3.718.489,68 A favore di BANCO DI SICILIA SPA Contro [redacted] **Ipoteca Legale** Iscritta a Ragusa il 23/10/2006 ai nn.24858/6744 Quota: 1/1 Importo: € 7.026,10 A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Contro [redacted] **Trascrizioni** **Verbale di Pignoramento Immobili** Trascritto a Ragusa il 05/07/2025 NN.12631/9473 A favore di IFIS NPL INVESTING SPA. Contro [redacted] quota 1/1 per usufrutto, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5. **Verbale di Pignoramento Immobili** Trascritto a Ragusa il 11/11/2025 NN.18372/13830 A favore di IFIS NPL INVESTING SPA. Contro [redacted] per la quota di 1/5. **Verbale di Pignoramento Immobili (rettifica della nota 18372/13830)** Trascritto a Ragusa il 03/12/2025 NN.19872/14968 A favore di IFIS NPL INVESTING SPA. Contro [redacted] per la quota di 1/5. (con la rettifica il pignoramento veniva notificato ad entrambi i soggetti aventi potestà genitoriale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

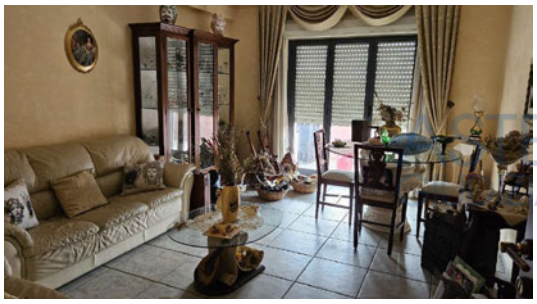
Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

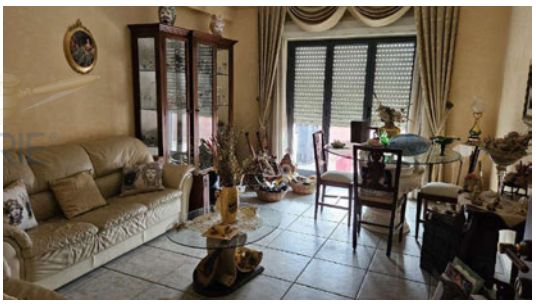
LOTTO UNICO

Descrizione	Locale che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinato alla categoria di civile abitazione. L'immobile, appartamento con posto auto di pertinenza. L'immobile è sito a Modica in Corso Sandro Pertini n.32 al piano sesto, è costituito da ingresso, soggiorno, lavanderia, WC, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola ed uno spogliatoio. Il posto auto è all'interno dell'autorimessa posta al primo interrato.		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m^2)	Indice	Sup. com. (m^2)
ABITAZIONE	121,00	1,00	107,00
Parti scoperte	14,00	0,50	10,00
Superficie commerciale totale		**m^2**	**112,00**
Valore di mercato	**€ 93.900,00**		
Valore di vendita forzata	**€ 79.800,00**		



















Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

INCARICO

In data 21/08/2025, il sottoscritto Ing. Salvatore Casano, con studio in Via del Quarantotto, 96 - 97019 - Vittoria (RG), email ing.casano@gmail.it, PEC salvatore.casano@ingpec.eu, Tel. 338.2561582, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 25/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Cespite 1** – Appartamento ubicata a Modica (RG) – Corso Sandro Pertini n.32, piano sesto con posto auto di pertinenza al primo piano interrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Cespite 1** – Appartamento ubicata a Modica (RG) – Corso Sandro Pertini n.32, piano sesto con posto auto di pertinenza al primo piano interrato.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è un locale adibito a civile abitazione ubicato in un contesto di edilizia popolare ma con discreta dotazione di servizi di base (scuole, negozi, parcheggi, uffici, ospedale, ecc.). L'appartamento è inserito in contesto condominiale al sesto piano ed è dotato di posto auto di pertinenza.

Sulla base dei documenti acquisiti dal sottoscritto CTU, è possibile affermare che la struttura del fabbricato è di tipo intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tramezzature in muratura.

L'immobile, un appartamento disposto su un unico piano, è costituito da ingresso, soggiorno, lavanderia, WC, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola ed uno spogliatoio oltre a due balconi.

L'immobile nel suo complesso ha una consistenza di 112,00 m^2, il posto auto di pertinenza di 22 m^2.

Urbanisticamente il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario più o meno regolare in una zona di non recente espansione edilizia. L'immobile ricade nella zona CL definita nel P.R.G. vigente di Modica, "Lottizzazioni Convenzionate" art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree sono così definite: "Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento. Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71".

L'immobile è stato acquistato nel 2001, destinato ad abitazione principale e non ha subito modifiche nel corso degli anni. Non si ha evidenza di recenti interventi manutentivi o di ristrutturazione infatti le finiture sono coerenti all'epoca dell'acquisto dello stesso. L'appartamento è conforme a quanto autorizzato con la concessione edilizia del 1994 e la successiva variante del 1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
Nato a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
Nato a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

[redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
Nata a Modica (RG) il [redacted]
Codice Fiscale: [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
- [redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
- [redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
- [redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
- [redacted] (quota 1/5 della nuda proprietà)
- [redacted] (usufrutto 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
ABITAZIONE	107 m²	112 m²	3,00 m	sesto

Il bene non è divisibile in due unità immobiliari a meno di importanti interventi di adeguamento che prevedono lavori di manutenzione straordinaria (primo fra tutti la realizzazione di un altro WC e la separazione degli impianti idrico ed elettrico).

Per quanto riguarda la superficie si è verificato e di conseguenza si è tenuto conto di quanto riportato nelle visure catastali basate sui criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Darti di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	120	1154	94	-	A3	3	6 vani	112 m²	€ 387,34	6	

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano buone, anche se non vi è evidenza di alcun intervento recente. All'esterno, la facciata, è rifinita con un rivestimento protettivo e presenta qualche segno di usura. Anche all'interno lo stato manutentivo risulta buono.

Il grado di finitura degli ambienti rispecchia quello tipico dei capitolati del periodo di realizzazione, la pavimentazione in parte in gres porcellanato; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera si mantengono in buono stato ma sono realizzati con un profilo economico e non di tipo a taglio termico. All'esterno gli infissi sono dotati di oscuranti di tipo avvolgibile in pvc.

Anche l'impiantistica è quella originale risalente all'anno di costruzione ma non necessita di manutenzione/adeguamento o di interventi urgenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa m 3,00.
-Esposizione del prospetto principale a sud-est.
-Strutture: in calcestruzzo armato con tamponamenti in blocchi di tufo e tramezzi in laterizio.
-Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno in ceramica.
-Pavimentazione: gres porcellanato. I pavimenti rispecchiano uno stile classico dai formati standard.
-Impianto di riscaldamento: termosifoni con caldaia a metano
-Impianto di riscaldamento/raffrescamento: climatizzazione con split singoli in cucina e nel disimpegno all'altezza della zona notte.
-Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro ed oscuranti avvolgibili in pvc.
-Infissi interni: porte in legno tamburato con maniglia in metallo.
-Impianto elettrico, idrico, altri impianti: l'impianto elettrico, risalente all'anno di realizzazione dell'immobile, è del tipo sottotraccia ed è presente un contatore di 3 kW. Per quanto riguarda l'impianto idrico è anch'esso risalente all'anno di costruzione.
-Segni di dissesto e/o degrado: nessuno.
-Spazi e sistemazioni esterne: n.2 balconi.
-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato, per come dichiarato in sede di sopralluogo, dalla sig.ra [redacted] e dalla figlia [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al **15/01/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Legale
Iscritta a Ragusa il 04/06/2019 ai nn.8222/1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.260.485,76

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

A favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA
Contro [redacted]

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria
Iscritta a Ragusa il 12/01/2017 ai nn.630/59
Importo: € 2.277.574,93
A favore di BANCO DI SICILIA SPA
Contro [redacted]

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria
Iscritta a Ragusa il 17/05/2016 ai nn.6764/1231
Importo: € 3.718.489,68
A favore di BANCO DI SICILIA SPA
Contro [redacted]

Ipoteca Legale
Iscritta a Ragusa il 23/10/2006 ai nn.24858/6744
Quota: 1/1
Importo: € 7.026,10
A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA
Contro [redacted]

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili
Trascritto a Ragusa il 05/07/2025 NN.12631/9473
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA.
Contro [redacted] quota 1/1 per usufrutto, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] per la quota di 1/5.

Verbale di Pignoramento Immobili
Trascritto a Ragusa il 11/11/2025 NN.18372/13830
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA.
Contro [redacted] per la quota di 1/5.

Verbale di Pignoramento Immobili (rettifica della nota 18372/13830)
Trascritto a Ragusa il 03/12/2025 NN.19872/14968
A favore di IFIS NPL INVESTING SPA.
Contro [redacted] per la quota di 1/5.
(con la rettifica il pignoramento veniva notificato ad entrambi i soggetti aventi potestà genitoriale)

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il contesto risulta caratterizzato dal tessuto viario più o meno regolare in una zona di non recente espansione edilizia. L'immobile ricade nella zona CL definita nel P.R.G. vigente di Modica, "Lottizzazioni Convenzionate" art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tali aree sono così definite: "Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento. Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

L'appartamento è conforme a quanto autorizzato con la concessione edilizia del 1994 e la successiva variante del 1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile reperire di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il valore di mercato rappresenta la stima della somma di denaro alla quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile (property) dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti, in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizione.

La determinazione di detto valore va eseguita tenendo conto dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità che promuove la stima.

Dall'individuazione dell'aspetto economico dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale. Nella realtà, per quanto siano molteplici e varie le situazioni per le quali è richiesta la stima di un bene, la metodologia estimativa riconduce tali situazioni, a tre approcci:

- approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo (costo di costruzione, di trasformazione, etc.);
- approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni similari - bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sarà eseguita mediante il procedimento comparativo; nel caso specifico si è scelto di adottare l'M.C.A. (Market Comparison Approach), un procedimento comparativo pluriparametrico, in quanto il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie di prezzi collegati ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Il M.C.A. prevede le seguenti fasi:

a) Analisi di mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi ad immobili (*comparable*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*). L'indagine di mercato per la costruzione del campione di riferimento è rivolta a:

- recenti offerte di vendita pubblicate su siti internet, quotidiani ed agenzie immobiliari;
- valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia delle Entrate_Territorio.

b) Individuazione delle caratteristiche differenziali, generali e specifiche degli immobili venduti od offerti, assunti come riferimento (*comparable*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).

c) Test di ammissibilità dei *comparable*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo dei valori OMI registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipo logicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione.

d) Redazione della tabella dei dati nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparable* ammissibili e del *subject*.

e) Stima dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparable* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che il conduttore ordinario, è disponibile a versare in più per ciascuna caratteristica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

f) Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso:

- la stima dei valori di mercato dei *comparable* "corretti", variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del *subject*;
- il calcolo del valore di mercato medio corretto;
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti dal valore medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento della media maggiore del 15%;
- la stima del prezzo del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

NCEU – Modica, Foglio 120, Particella 1154 sub 94, Piano sesto. Foglio 120, Particella 1154 sub 14. Corso Sandro Pertini n.32.

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Per la raccolta dei dati si è fatto riferimento a dati di compravendite rilevati dalle inserzioni delle agenzie immobiliari locali e dai siti specializzati per immobili simili a quello in stima, immobili a destinazione commerciale, da assumere come *comparable*.

Elenco dei "comparables"

Comparabile C_a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Massimo Marotta Rep.36760 / 12723
Prezzo (€):		82.000,00
Data dell'atto:		18/02/2025
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	**Toponimo**	SS 115 variante
	Numero civico	10
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	120
	Particella	1154
	Subalterno	96
	Categoria	A03

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Massimo Marotta Rep.36918 / 12859
Prezzo (€):		67.000,00
Data dell'atto:		23/04/2025
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	**Toponimo**	via Resistenza Partigiana
	Numero civico	81
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	120
	Particella	532
	Subalterno	15
	Categoria	A03

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Massimo Marotta Rep.36986 / 12910
Prezzo (€):		101.000,00
Data dell'atto:		21/05/2025
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	**Toponimo**	circonvallazione Ortisiana
	Numero civico	192
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	120
	Particella	1020
	Subalterno	32
	Categoria	A03

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Guglielmo D'Angelo Rep.4227 / 3430
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		29/07/2025
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	**Toponimo**	Corso Sandro Pertini
	Numero civico	55
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	120
	Particella	1355
	Subalterno	25
	Categoria	A03

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Massimo Marotta Rep.37174 / 13062
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		30/07/2025
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	**Toponimo**	Circonvallazione Ortisiana
	Numero civico	208
Dati catastali	**Sezione**	-
	Foglio	120
	Particella	1017
	Subalterno	49
	Categoria	A03

Esame delle caratteristiche degli immobili "comparables"

I dati identificativi degli immobili oggetto di comparazione e le relative caratteristiche tecnico-economiche sono riportati nella tabella riassuntiva sotto allegata, questa, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti ai *comparable*, riporta le caratteristiche dell'immobile in stima ovvero del *subject*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C_i = *comparables*)								IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita				
	Estremi	Notaio Massimo Marotta Rep.36760 / 12723	Notaio Massimo Marotta Rep.36918 / 12859	Notaio Massimo Marotta Rep.36986 / 12910	Notaio Guglielmo D'Angelo Rep.4227 / 3430	Notaio Massimo Marotta Rep.37744 / 13062				
	Prezzo o valore assunto (€)	82.000,00	67.000,00	101.000,00	125.000,00	100.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2025	1/2025	1/2025	2/2025	2/2025				2/2025
	Comune	Modica	Modica	Modica	Modica	Modica				Modica
	Indirizzo Toponimo	SS 115 variante	via Resistenza Partigiana	circonvallazione Chiusana	Corso Sandro Pertini	Circonvallazione Chiusana				Corso Sandro Pertini
	Numero civico	10	61	192	55	208				32
	Catastali Sezione	-	-	-	-	-				-
	Foglio	120	120	120	120	120				120
	Part.lle	1154	532	1020	1355	1017				1154
	Subalterno	96	15	32	25	49				94
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D3	D3	D3	D3	D3				D3
	Valori all'epoca del comparabile Minimo €/m²	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00				
	Massimo €/m²	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00				
	Valori all'epoca della stima: Minimo €/m²	760,00	760,00	760,00	760,00	760,00				760,00
	2/2025 Massimo €/m²	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00				950,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m² 115,00	Superficie in m² 107,00	Superficie in m² 116,00	Superficie in m² 132,00	Superficie in m² 121,00				Superficie in m² 112,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	Normale	Normale	Ricercata	Normale				Ricercata
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica				Economica
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	Normale	Ottimo	Ottimo	Normale				Normale
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	NE-NO	E-O	NE-NO	E-O				E-O
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale
	Numero di affacci	Due	Due	Due	Tre	Tre				Due
	Numero WC	Due	Uno	Due	Due	Due				Due
	Livello di piano dell'uiu	Intermedio con ascensore 7,00	Secondo con ascensore 2,00	Primo 1,00	Secondo con ascensore 2,00	Intermedio con ascensore 4,00				Intermedio con ascensore 6,00
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Normale	Di pregio	Normale				Normale
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				Normale

TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

sempre è possibile costituire un campione d'immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si hanno pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato; pertanto, l'effetto della localizzazione non è riconducibile a un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *comparable* e quelle del *subject* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da: natura del dato; epoca del dato; localizzazione; consistenza e stato conservativo, al fine di eliminare quei dati che, per loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche: epoca del dato e localizzazione, si farà riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni O.M.I. per la tipologia considerata. Si procede quindi a un'omogeneizzazione del campione rispetto all'epoca del dato alla zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale dell'O.M.I. riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato da *comparable*;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente dato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

La somma algebrica dei prezzi e delle correzioni ΔV determinate in relazione alle predette caratteristiche generali conduce ai prezzi/valori Vc', da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti Vc dei *comparable*, che dovranno essere sottoposti al test di ammissibilità tramite cui si verifica che i prezzi/valori unitari dei *comparable* parzialmente corretti, ricadano nell'intervallo dei valori di mercato O.M.I. della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Poiché l'intervallo O.M.I. si riferisce ad immobili in stato normale, il range dovrà essere opportunamente ampliato per tener conto, dell'eventuale presenza tra i *comparable* di immobili in stato ottimo o scadente. I *comparable* risultati ammissibili saranno utilizzati come riferimenti nelle successive operazioni estimali.

Nel caso specifico trattandosi di unità immobiliari non residenziali (UFFICI) l'intervallo O.M.I. viene ampliato tenendo in considerazione il costo relativo al passaggio da uno stato manutentivo scadente ad uno stato manutentivo normale e da normale ad ottimo; il valore adottato per l'ampliamento del range è stato posto pari a 330 €/m^2 per passare da stato manutentivo "scadente" a "normale" e da "normale" ad "ottimo".

Si precisa altresì che, attesa la tipologia architettonica dell'immobile nonché la prossimità alla zona OMI C1, considerando che quest'ultima presenta valori minimo e massimo maggiormente rappresentativi della tipologia edilizia (uffici) si è stabilito di adottare il range OMI proprio della zona C1 piuttosto che quelli della zona OMI di appartenenza R1 (per la quale non viene rilevato il settore terziario tipico degli uffici).

Detto valore è stato rilevato da indagini di mercato presso operatori del settore, imprese locali e siti specializzati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Sulla base di questo procedimento, è stata costruita la tabella riassuntiva dove sono stati inseriti tutti i *comparable*, ai fini di stabilire sia i *comparable* ammissibili che il prezzo omogeneizzato minimo da utilizzare nella tabella dei prezzi marginali.

Si precisa che, nel caso di *comparable* appartenenti allo stesso periodo temporale (stesso semestre) del subjet, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.

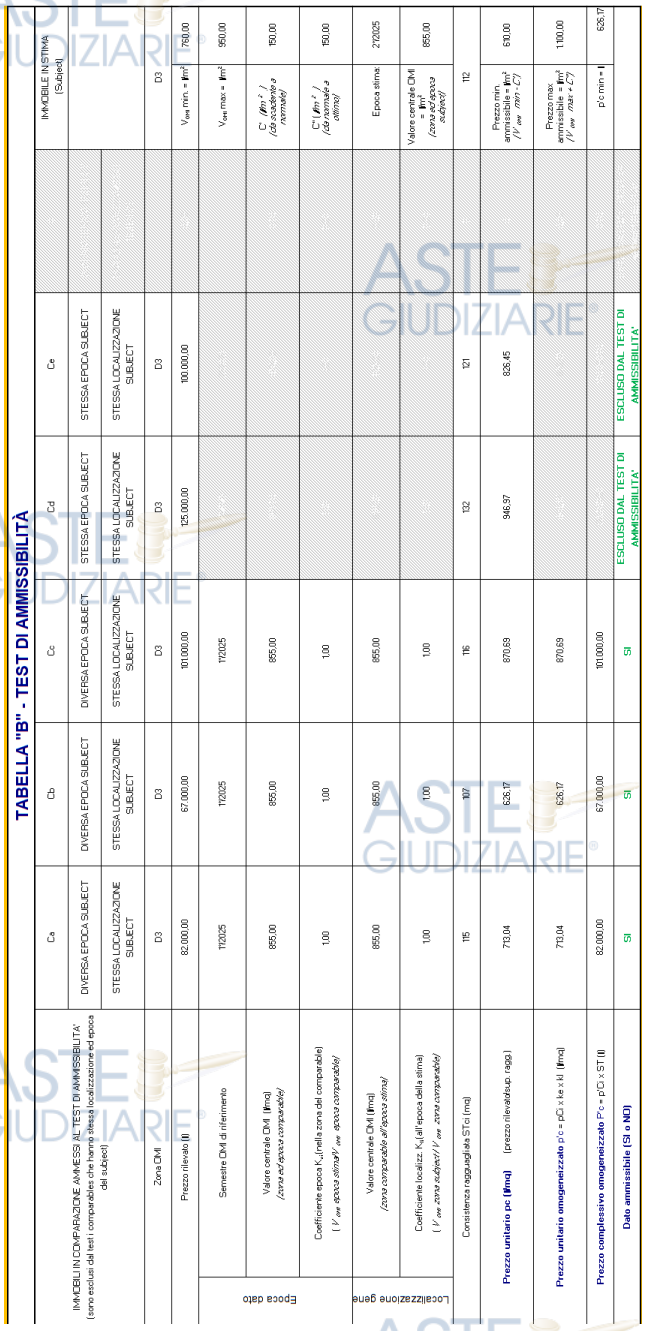


TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE INSTIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D3	D3	D3	D3	D3	D3	D3
Prezzo rilevato (lil)		82.000,00	67.000,00	101.000,00	125.000,00	100.000,00		$V_{mq\ min.} = €/m^2$ 760,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°2025	1°2025	1°2025				$V_{mq\ max} = €/m^2$ 950,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	855,00	855,00	855,00				C'_{v} (€/m²) (da normale a normale) 150,00
	Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{mq\ epoca\ stimata}$/$V_{mq\ epoca\ comparabile}$)	1,00	1,00	1,00				C'_{v} (€/m²) (da normale a ottimo) 150,00
Localizzazione gene	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stimata)	855,00	855,00	855,00				Epoca stima 2°2025
	Coefficiente localizz. K_d (all'epoca della stima) ($V_{mq\ zona\ subject}$/$V_{mq\ zona\ comparabile}$)	1,00	1,00	1,00				Valore centrale OMI = €/m² (zona ed epoca subject) 855,00
	Consistenza ragguagliata STci (mq)	115	107	116	132	121	112	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		713,04	626,17	870,69	946,97	826,45		Prezzo min. ammissibile = €/m² ($V_{mq\ min} \cdot C'_{v}$) 810,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)		713,04	626,17	870,69				Prezzo max ammissibile = €/m² ($V_{mq\ max} \cdot C'_{v}$) 1.100,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)		82.000,00	67.000,00	101.000,00				p'c min = € 626,17
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		

REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Le caratteristiche che generalmente intervengono nella formazione del prezzo di un immobile possono essere quantitative o qualitative.

Quelle quantitative sono misurate in base ad una consistenza fisica, mediante una specifica unità di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.), e la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta.

Quelle qualitative possono invece distinguersi in ordinabili e non ordinabili.

Quelle ordinabili possono essere apprezzate per gradi in base alla attribuzione di pregi o difetti secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente / normale / ottimo).

Quelle non ordinabili sono determinate attraverso una misura dicotomica di una scala nominale (ad esempio: presente / assente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale", che esprime per definizione la variazione di quello totale al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella dei dati si riportano i valori numerici associati alle caratteristiche possedute. Quelle considerate per la presente stima sono le seguenti:

Caratteristiche generali dell'edificio

C_1 – Consistenza Ragguagliata

Si riporta la consistenza commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal D.P.R. 138/98.

C_2 – Localizzazione di dettaglio dell'edificio

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione considerata più o meno pregiata dell'immobile all'interno della zona OMI di appartenenza. In particolare, la localizzazione si definisce:

- scadente, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale degradato;
- normale, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale ordinario;
- ottima, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito territoriale pregiato.

I nomenclatori sono quelli forniti dal manuale della banca dati OMI e i punteggi associati sono i seguenti:

degradata = 0, normale = 1, ricercata = 2.

C_3 – Tipologia architettonica dell'edificio

Riguarda la differenza di tipologia dell'edificio che può essere distinta in economica, civile o signorile in base alle caratteristiche intrinseche rilevate per ciascun fabbricato.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- economica, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- civile, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

ovvero di ordinaria qualità architettonica;

- signorile, se il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

Ad essi sono associati i seguenti punteggi:

economica = 0, civile = 1, signorile = 2.

C_4 – Stato manutentivo dell'edificio

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione del fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri un cattivo stato di conservazione e manutenzione;
- normale, nel caso si riscontri un normale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in relazione alla vetustà dello stesso;
- ottimo, nel caso si riscontri uno stato ottimo di conservazione e manutenzione.

Ad essi sono associati i seguenti punteggi:

scadente = 0, normale = 1, ottimo = 2.

C_5 – Livello di piano dell'uiu

Con questa caratteristica si tiene conto dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli ove è sita l'u.i.u. di cui trattasi e si ricava una funzione, desunta dalla comune prassi estimativa, mediante la quale i coefficienti sono stati trasformati nei punteggi che ne approssimano l'andamento (vedi tabella precedente).

C_6 – Orientamento prevalente dell'uiu

Con questa caratteristica si tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione all'esposizione degli appartamenti applicando i coefficienti riportati nella seguente tabella:

C_6 – Orientamento prevalente	punteggio
N	0
N-E /N-O	1
E/O	2
S-E / S-O	3
S	4

C_7 – Numero di affacci

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza al numero di affacci.

Il punteggio da associare a ciascun nomenclatore è il seguente:

uno = 0; due = 1; tre = 2; quattro = 3; > di quattro = 4.

C_8 – Numero di wc

Tale caratteristica serve a differenziare l'apprezzamento del mercato immobiliare in dipendenza del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

numero dei servizi igienici presenti negli appartamenti.

I punteggi da associare ai nomenclatori sono i seguenti:

uno = 0; due = 1; maggiore di due = 2.

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subest)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza raggagliata	Superficie in m²	115.00	Superficie in m²	107.00	Superficie in m²	116.00	Superficie in m²	132.00	Superficie in m²	121.00	Superficie in m²	112.00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Ricercata	2.00	Normale	1.00	Ricercata	2.00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0.00	Economica	0.00	Economica	0.00	Economica	0.00	Economica	0.00	Economica	0.00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Normale	1.00	Normale	1.00	Ottimo	2.00	Ottimo	2.00	Normale	1.00	Normale	1.00
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2.00	NE-NO	1.00	E-O	2.00	NE-NO	1.00	E-O	2.00	E-O	2.00
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00
c7	Numero di affacci	Due	1.00	Due	1.00	Due	1.00	Tre	2.00	Tre	2.00	Due	1.00
c8	Numero WC	Due	1.00	Uno	0.00	Due	1.00	Due	1.00	Due	1.00	Due	1.00
c9	Livello di piano dell'uiu	Intermedio con ascensore	8.00	Secondo con ascensore	7.00	Primo	6.00	Secondo con ascensore	7.00	Intermedio con ascensore	8.00	Intermedio con ascensore	8.00
c10	Qualità distributiva	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Di pregio	2.00	Normale	1.00	Normale	1.00
c11	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00	Normale	1.00

PREZZI MARGINALI

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica, dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità con una caratteristica in più posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo unitario minimo (PUmin), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (Pmi) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà dato applicando al prezzo complessivo dei *comparable* il coefficiente K (dedotto dalla letteratura in materia).

C1 -Consistenza ragguagliata

Il prezzo marginale per tale caratteristica viene assunto pari a p'cmin che costituisce il minimo tra i valori unitari, dopo aver eseguito le correzioni di cui al test di ammissibilità, di tutti gli immobili di confronto costituenti il campione selezionato (PCi) che hanno superato il test. Nel caso specifico si assume $K_{C1} = 1$ e $p'c_{min}$ = …… €/m2.

C2 – Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_m2 = K_{C2} \times P_{C2}$$

Il coefficiente KC2 esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume KC2 = 0,15= 15%. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C3 – Tipologia architettonica dell'edificio

Riguarda la differenza di tipologia dell'edificio che può essere distinta in economica, civile o signorile in base alle caratteristiche intrinseche rilevate per ciascun fabbricato.

Per tale caratteristica sono definiti i seguenti nomenclatori:

- economica, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica;
- civile, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;
- signorile, se il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

I punteggi da associare a ciascuno dei nomenclatori sono i seguenti:

scadente = 0, normale = 1, ottima = 2

C4 – Stato manutentivo dell'edificio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m3} = K_{C3} \times P_{C3}$$

Il coefficiente KC3 esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume KC3 = 130 €/m2. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C5 – Orientamento prevalente dell'uiu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m5} = K_{C5} \times P_{C5}$$

Il coefficiente KC5 esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume KC5 = 0,050=5%. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C6 – Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu

Rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza del contesto urbano in cui risulta localizzato l'immobile all'interno della zona OMI di appartenenza. In particolare, l'affaccio si definisce:

- scadente, nel caso in cui l'immobile abbia affacci su aree particolarmente degradate (es. discarica);
- normale, nel caso in cui l'immobile abbia affaccio su un contesto ordinario;
- di pregio, nel caso in cui l'immobile abbia affaccio su aree di pregio (es. palazzi storici, monumenti, parchi, ecc.).

Ad essi si associano i seguenti punteggi:

scadente = 0, normale = 1, di pregio = 2.

C7 – Numero di affacci dell'uiu

Tiene conto del numero di affacci della singola unità immobiliare che il mercato apprezza al crescere di questo.

I relativi nomenclatori e punteggi sono evidenziati nella tabella precedentemente esposta.

C8 – Numero WC

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m7} = K_{C7} \times P_{C7}$$

Il coefficiente KC7 esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume KC7 = 0,10=10%. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C9 – Livello di piano dell'uiu

Con questa caratteristica si tiene conto dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli ove è sita l'u.i.u. di cui trattasi e si ricava una funzione, desunta dalla comune prassi estimativa, mediante la quale i coefficienti sono stati trasformati nei punteggi che ne approssimano l'andamento.

C10 – Qualità distributiva

Rappresenta la suddivisione degli spazi all'interno dell'immobile; in particolare i nomenclatori sono così definiti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

- scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;

- normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame;

- ottima, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia in esame.

C11 – Stato manutentivo dell'uiu

Il corrispondente prezzo implicito sarà:

$$Pm6 = K_{C6} \times Sts$$

Dove KC6 è il costo unitario complessivo (€/m2) e Sts è la superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima. Il coefficiente K_{C6} rappresenta, a parità delle altre caratteristiche, lo scarto unitario che il mercato apprezza tra differenti stati di conservazione e manutenzione del fabbricato. Per la presente caratteristica, tenuto conto della tipologia di manufatto, è stato assunto a riferimento per la presente caratteristica Kc6 = 150 €/m^2.

Nella tabella seguente si riportano, in definitiva, i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmm	m²	1,00	626,17	626,17	626,17	626,17	626,17	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci		8,8%	7.216,00	5.896,00	8.888,00	11.000,00	8.800,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci		3,0%	2.460,00	2.010,00	3.030,00	3.750,00	3.000,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc4XSic		00,00	9.200,00	8.560,00	9.200,00	10.560,00	9.680,00	
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5XPci		2,8%	2.296,00	1.876,00	2.828,00	3.500,00	2.800,00	
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc6XPci		8,8%	7.216,00	5.896,00	8.888,00	11.000,00	8.800,00	
c7	Numero di affacci	Kc7XPci		2,8%	2.296,00	1.876,00	2.828,00	3.500,00	2.800,00	
c8	Numero WC	Kc8XPci		10,5%	8.610,00	7.035,00	10.605,00	13.125,00	10.500,00	
c9	Livello di piano dell'uiu	Kc9XPci		2,8%	2.296,00	1.876,00	2.828,00	3.500,00	2.800,00	
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci		5,6%	4.592,00	3.752,00	5.656,00	7.000,00	5.600,00	
c11	Stato manutentivo dell'uiu	Kc11XSts		150,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* ammissibile, come risultato nella tabella dei dati, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati. Infatti, la relazione della comparazione del M.C.A. è:

Variazione di prezzo del *comparable*	=	**Prezzo marginale della caratteristica**	x	**Differenza di quantità o punteggio**

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo si otterrà per ciascun *comparable* il prezzo a cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

caratteristiche del *subject*.

Sommando algebricamente per ciascun *comparable*, al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del *subject*, si ottiene, quindi, il cosiddetto valore finale corretto, che rappresenta un possibile valore del *subject*:

$$PC_{fin} = P' + \Sigma\ \Delta P$$

A questo punto si analizzano i singoli prezzi ottenuti al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i prezzi corretti dei *comparable*, fossero coincidenti o in sostanza uguali avremmo subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparable* a scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti. Per ridurre l'effetto distorcente dato da tale dispersione dei prezzi corretti, si procede, pertanto, alla sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale di questi ultimi dal prezzo medio;
- l'eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del 15%;
- il calcolo del prezzo del *subject* come media dei prezzi dei *comparable* superstiti.

Anche per tali operazioni effettuate nel caso in esame, i risultati sono stati riportati in un'apposita tabella sotto allegata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-3,00	-1.878,50	5,00	3.130,84	-4,00	-2.504,67	-20,00	-12.523,36	-9,00	-5.635,51		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	5.896,00	1,00	8.888,00	0,00	0,00	1,00	8.800,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-9.280,00	-1,00	-10.560,00	0,00	0,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	1,00	1.876,00	0,00	0,00	1,00	3.500,00	0,00	0,00		
c6	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.500,00	-1,00	-2.800,00		
c8	Numero WC	0,00	0,00	1,00	7.035,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	1,00	1.876,00	2,00	5.656,00	1,00	3.500,00	0,00	0,00		
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-7.000,00	0,00	0,00		
c11	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DI PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-1.878,50		19.813,84		2.759,33		-26.583,36		364,49		
	P'_0		82.000,00		67.000,00		101.000,00		125.000,00		100.000,00		
	$P'_0 + \sum \Delta P_i$		80.121,50		86.813,84		103.759,33		98.416,64		100.364,49		
1^ SINTESI	$Pc_{corretto}$		715,37		775,12		926,42		878,72		896,11	prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m²)	838,34
	Δ_{media}%		-14,67%		-7,54%		10,51%		4,82%		6,89%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (I)	93.894,08

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 838,34 €/m^2 calcolato tenuto conto della vetustà dell'immobile ma anche delle attuali condizioni.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il prezzo unitario sopra determinato, applicato alla superficie ragguagliata delle unità immobiliari, come previsto dal D.P.R. 138/98, fornisce il più probabile valore di mercato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ABITAZIONE – Modica (RG) Corso Sandro Pertini n.32	112,00 m^2	838,34 €/ m^2	€ 93.894,08	100,00%	€ 93.894,08
				Valore di mercato:	€ 93.894,08

Valore di mercato: € 93.900,00 in c.t.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e vizi occulti	15,00	%

Valore di vendita forzata: € 79.800,00

Determinazione del canone di locazione

Per calcolare il canone di locazione, utilizzando il valore di mercato sopra calcolato, si andrà ad utilizzare la formulazione inversa della capitalizzazione dei redditi.

Ipotizzando quindi l'immobile a pieno regime, con contratti di locazione a canone fisso e per lungo tempo, si andrà ad utilizzare al seguente formula:

$$V_M = L/r \Rightarrow L = V_M \times r$$

Dove:

V_M = Valore di mercato precedentemente calcolato

L = canone di locazione lordo annuale

r = tasso di capitalizzazione

Nella equazione sopra riportata esistono 2 incognite.

La prima è proprio il canone di locazione che vogliamo trovare mentre la seconda è il tasso di capitalizzazione.

Per il calcolo di quest'ultima incognita ci si affiderà ad un metodo additivo del saggio medio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Il metodo additivo del saggio medio prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso tramite variazioni percentuali in aumento (influenze ascendenti) o in diminuzione (influenze discendenti).

Si assume quindi che la variazione del saggio deriva da un certo numero di influenze ascendenti o discendenti determinate dalle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto riguarda il saggio medio, si utilizzerà la media tra i saggi provenienti dalle statistiche OMI per la categoria e la zona cui appartiene il fabbricato.

Nel caso in esame, si utilizzeranno i saggi minimo e massimo per la zona D1, secondo semestre 2024, come riportato nella tabella seguente:

Semestre: 2025/1			Zona:D1 - AEREE A NORD DI MODICA ALTA						
Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max
Ville e Villini	N	P	660 - 970	L	2.9 - 4.3	L	5.3 - 5.3	F	---
Box	N	P	275 - 400	L	1.6 - 2.2	L	7 - 6.6	F	---
Autorimesse	N	P	255 - 370	L	1.3 - 1.9	L	6.1 - 6.2	F	---
Abitazioni civili	N	P	600 - 900	L	2.4 - 3.5	L	4.8 - 4.7	F	---
Abitazioni di tipo economico	N	P	450 - 650	L	1.9 - 2.8	L	5.1 - 5.2	F	---
Valori destinazione d'uso: 'Commerciale'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max
Negozi	N	P	600 - 890	L	3.7 - 5.6	L	7.4 - 7.6	F	---
Magazzini	N	P	260 - 400	L	1.2 - 2	L	5.5 - 6	F	---
Valori destinazione d'uso: 'Terziaria'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max
Uffici	N	P	520 - 770	L	2.7 - 4.2	L	6.2 - 6.5	F	---
Valori destinazione d'uso: 'Produttiva'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max
Laboratori	N	P	295 - 450	L	1.4 - 2.1	L	5.7 - 5.6	F	---

Partendo da un saggio medio, ottenuto come capitalizzazione minimo e massimo del segmento appartiene l'immobile da stimare, se ne effettua serie di aggiunte e detrazioni riferite alle dell'immobile apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare:

$$r = \frac{r_{max} + r_{min}}{2} + \sum I_a + \sum I_d$$

Il metodo additivo effettua la correzione per addendi che è fondata su una relazione lineare in contrasto con la legge iperbolica che relaziona il valore al saggio.

Per questo motivo gli aggiustamenti vengono applicati non al saggio medio ma al suo inverso, definito come GRM medio (Gross Rent Multiplier).

Esso corrisponde sostanzialmente alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento. Si tratta infatti del coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso in grandezza capitale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Utilizzato nel mondo anglosassone per valutazioni la cui validità dipende dall'omogeneità del campione di riferimento rispetto alle spese operative (fa riferimento infatti al saggio lordo), il GRM permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire al tecnico estimatore la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva.

Nel caso in esame, il GRM medio è pari a:

r_{min} = 4,7%

r_{max} = 4,8%

GRM_{min} = 1/ rmax = 21,28

GRM_{max} = 1/ rmin = 20,83

GRM_{medio} = 21,06

E' necessario adesso definire, in modo chiaro, che cosa identifica tale saggio medio e a quali caratteristiche si riferisce.

L'entità delle aggiunte e detrazioni da apportare al saggio medio è in genere comunemente indicata non superiore al ±4%.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono essere riassunte nello schema seguente:

	Caratteristica	**Positiva** (presenza, pregio, ecc)	**Negativa** (assenza, degrado,ecc)
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità.	**+1,00**	**-1,00**
2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	**+0,50**	**-0,50**
3	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica	**+0,50**	**-0,50**
4	Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out.	**+0,50**	**-0,50**
5	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	**+1,00**	**-1,00**
6	Suscettività alla trasformazione	**+0,50**	**-0,50**
	TOTALE INCIDENZE	**+4,00**	**-4,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

Nel caso in esame, vengono assegnati i seguenti punteggi:

	Caratteristica	Positiva (presenza, pregio, ecc)	Negativa (assenza, degrado,ecc)
1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Insediamento dell'immobile in località di particolare idoneità.	**+0,50**	
2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	**+0,50**	
3	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica	**+0,20**	
4	Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out.	**+0,20**	
5	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	**+1,00**	
6	Suscettività alla trasformazione		**-0,50**
	TOTALE INCIDENZE	**+2,40**	**-0,50**

Il GRM ragguagliato diventa quindi:

GRM = GRM_{medio} ± S Ia = 21,06 – 1,9 = 22,96

r_{medio} = 4,36 %

Essendo "L", canone di locazione lordo annuale, definito come L = V_M x r si ottiene:

L = € 93.900 x 4,36% = in c.t. € 4.100

Conclusioni

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buono stato di conservazione in ragione anche della vetustà del bene. La regolarità edilizia e catastale risultano verificate. Il valore stimato dell'immobile tramite metodo MCA, decurtato degli oneri per la regolarizzazione e del 15% in caso di vendita forzata è di € 79.800,00.

Tanto era dovuto nell'assolvimento del mio incarico

Vittoria, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salvatore Casano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato I - SOPRALLUOGO
- ✓ Allegato II - PLANIMETRIE
- ✓ Allegato III – DOCUMENTAZIONE CATASTALE E VISURE IPOTECARIE
- ✓ Allegato IV – REPORT FOTOGRAFICO
- ✓ Allegato V – TITOLO DI PROVENIENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE CASANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b6e48d1f67e86d744a85f37d56a16dc