

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salvatore Casano, nell'Esecuzione
Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

POP NPLs 2019 S.r.l. (procuratrice di FIRE S.p.A.)

contro

nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

nata a [REDACTED] (CT) il [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

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
Titolarietà	7
Consistenza	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
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	22
Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile	25
Determinazione del canone di locazione	25
Conclusioni	28



SCHEMA RIASSUNTIVA LOTTO UNICO

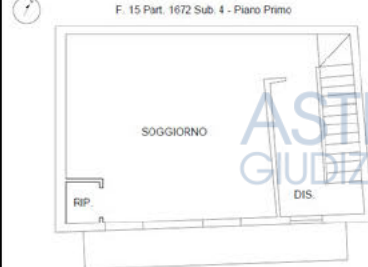
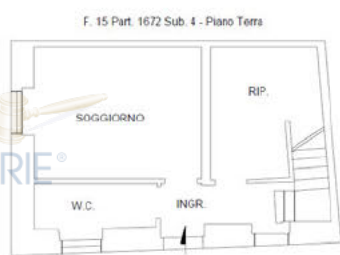
<p>Esecuzione Immobiliare R.G. 17/2025 Promossa da: POP NPLs 2019 S.r.l. (procuratrice di FIRE S.p.A.) Contro: [REDACTED] e [REDACTED] Giudice: Dott. Pianoforte Antonio Custode e Delegato: Avv. Teresa Marletta Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano</p>		
LOTTO 1	Bene N. 1	<p>Locale che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinato alla categoria di civile abitazione. L'immobile, casa singola, sita a Monterosso in via J.F. Kennedy n.32 al piano terra, primo e secondo, è costituito da camera da letto e servizi al piano terra, soggiorno e disimpegno al piano primo e di cucina al piano secondo. Ad oggi i locali sono utilizzati dagli esecutati quale abitazione principale. La superficie commerciale dell'immobile è di m² 128,00 (determinata ai sensi del D.P.R. 138/98).</p>
Ubicazione		Monterosso in via J.F. Kennedy n.32 (Coord. Geog.: 37°05'15.5"N 14°45'43.7"E)
Titolarità Provenienza Ventennale		L'immobile è di proprietà del Sig. [REDACTED], quota ½, e della Sig.ra [REDACTED] quota ½. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che i coniugi sono entrati in possesso del bene con Atto di Vendita del 4 Marzo 1977 rogato dal Notaio Ottaviano in Ragusa reg. al n.919, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa con Nota di Trascrizione n. 4630/1746 del 18/03/1977.
Dati Catastali		NCEU – Monterosso Almo, Foglio15, Particella 1672 sub 4, cat. A4, CL 2, consistenza 5 vani, m ² 128 totale escluse aree scoperte m ² 121, rendita € 152,35, Piano T-1-2. Via J.F. Kennedy n.32. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto , in quanto non sono rappresentati i due ripostigli del piano primo e secondo.
Occupazione		L'immobile risulta occupato dagli esecutati come residenza principale.
Completezza documentazione 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 B.1 definita nel P.R.G. vigente di Monterosso Almo, "Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta", art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientrate nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo IV delle NTA sono pertanto da considerarsi come sature.
Regolarità urbanistica		L'immobile, abitazione singola, non risulta regolare in quanto difforme dall'ultimo titolo edilizio del 14/01/1980 ("modifiche e sopraelevazione..."). La diversa destinazione d'uso degli ambiente, rispetto a quanto in progetto, ha comportato modifiche ai prospetti ed inoltre al piano secondo è presente un incremento di volume non in precedenza autorizzato.
Agibilità/abitabilità		L'immobile non risulta agibile
Valore di mercato		€ 25.800,00
Valore di mercato al netto degli oneri per la regolarizzazione		€ 22.800,00
Valore di vendita forzata		€ 19.380,00
Canone annuale lordo		€ 1.080 (€ 90,00 canone mensile)



Vendibilità	Media – L'abitazione singola ha una discreta metratura ma su più livelli, presenta interventi di manutenzione anche urgenti per il ripristino dei balconi dove si sono verificati distacchi di intonaco, pareti con muffa e distacco di piastrelle dei pavimenti.
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet
Vincoli	Nessun vincolo
Oneri	Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si preventiva una spesa di € 3.000,00. I costi di regolarizzazione comprendono la SCIA necessaria a regolarizzare la volumetria, i prospetti e l'aggiornamento della documentazione catastale.
APE	Sarà redatto successivamente all'assegnazione del lotto prima della redazione dell'atto di conferimento.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni Ipoteca Legale Iscritta a Modica il 03/08/2009 Reg. gen. 16554 - Reg. part. 4288 Quota: 1/1 Importo: € 75.000,00 A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Contro [REDACTED] E [REDACTED]
	Trascrizioni Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Ragusa il 26/02/2025 Rep. 141 del 16/01/2025 Quota: 1/1 A favore di FIRE SPA PER POP NPLS 2019 S.R.L. Contro [REDACTED] E [REDACTED]

LOTTO UNICO

Descrizione	Locale che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinato alla categoria di civile abitazione. L'immobile, casa singola, sita a Monterosso in via J.F. Kennedy n.32 al piano terra, primo e secondo, è costituito da camera da letto e servizi al piano terra, soggiorno e disimpegno al piano primo e di cucina al piano secondo. Ad oggi i locali sono utilizzati dagli esecutati quale abitazione principale. La superficie commerciale dell'immobile è di m2 128,00		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m ²)	Indice	Sup. com. (m ²)
ABITAZIONE	121,00	1,00	121,00
Parti scoperte	14,00	0,50	7,00
Superficie commerciale totale		m²	128,00
Valore di mercato		€ 25.800	
Valore di vendita forzata		€ 19.380	



In data 05/03/2025, 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. e in data 03/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Cespite 1** – Casa singola ubicata a Monterosso Almo (RG) - via J.F. Kennedy n.32, piano T-1-2.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Cespite 1** – Casa singola ubicata a Monterosso Almo (RG) - via J.F. Kennedy n.32, piano T-1-2.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è un locale adibito a civile abitazione ubicato in un contesto residenziale con discreta dotazione di servizi di base (scuole, negozi, parcheggi ecc.). 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 definita nel P.R.G. vigente di Monterosso Almo come zona B1, "Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta", art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientrate nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo IV delle NTA sono pertanto da considerarsi come sature.

L'immobile è stato acquistato dagli esecutati nel 1977 ed ha subito modifiche nel corso degli anni. La principale modifica è stata nel 1980 in quanto l'immobile, originariamente solo piano terra, veniva ampliato con una sopraelevazione realizzando il piano primo e secondo.

Lo stato di fatto è comunque difforme dal progetto del 1980 in quanto ad oggi non corrisponde la destinazione d'uso di alcuni ambienti, di conseguenza si hanno difformità ai prospetti ed un aumento di cubatura non autorizzato al piano secondo, si rimanda all'allegato PLANIMETRIE da cui è possibile effettuare un confronto tra lo stato di progetto e l'attuale stato dell'immobile.

Per le difformità segnalate non vi è traccia di successivi provvedimenti autorizzativi che ne attestino l'avvenuta regolarizzazione. Ai fini della regolarizzazione, nell'ipotesi di sanabilità dell'aumento di volume al piano secondo, si suggerisce di procedere con una SCIA sostitutiva al permesso di costruire in modo da regolarizzare anche i prospetti e la diversa distribuzione interna. A completamento dell'iter dovranno essere aggiornate anche le planimetrie catastali.

Si prospetta un costo di € **3.000** comprensivi dei diritti Comunali e Catastali per l'adeguamento



sopradescritto.

Sulla base dei documenti acquisiti dal sottoscritto CTU, è possibile affermare che la struttura portante è costituita muratura portante realizzata con blocchi di tufo e tramezzature in muratura.

L'immobile è costituito a piano terra da un ingresso, bagno, camera da letto matrimoniale e un locale di sgombero (ad oggi adibito a camera da letto, ma privo di finestre); al piano primo e presente un soggiorno, un disimpegno ed un ripostiglio; al secondo piano è presente una cucina ed un ripostiglio oltre ad un terrazzo.

L'immobile nel suo complesso ha una consistenza di 128,00 m².

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] (Proprietà 1/2)
nato a [redacted] il [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
nata a [redacted] il [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
ABITAZIONE	121 m ²	128 m ²	3,00 m	Terra-primo-secondo

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.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	15	1672	4	-	A4	2	5 vani	128 m ²	€ 152,35	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, dovrà essere aggiornata con l'attuale distribuzione delle aperture presenti sui prospetti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta occupato dagli esecutati quale abitazione principale.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano scarse, questo perché non vi è evidenza di alcun intervento recente anche dove necessario. All'esterno, la facciata, non è rifinita con un rivestimento protettivo ma solo con intonaco di cemento, presenta segni di usura con evidenti distacchi di intonaco nei balconi. Anche all'interno lo stato manutentivo non risulta buono, diversi ambienti presentano muffa alle pareti e nel soggiorno diverse piastrelle del pavimento risultano staccate.

Il grado di finitura degli ambienti rispecchia quello tipico dei capitolati del periodo di realizzazione, la pavimentazione in parte in gres porcellanato ed in parte realizzata con mattoni in graniglia di cemento; gli infissi esterni, in legno con vetro singolo al piano terra e primo e dovrebbero essere mantenuti, in alluminio al piano secondo che attualmente si mantengono in buono stato. All'esterno gli infissi sono dotati di oscuranti di tipo avvolgibile in pvc.

Anche l'impiantistica è quella originale risalente all'anno di costruzione e necessita di manutenzione/adeguamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di circa m 3,00.

-Esposizione edificio a sud-est.

-Strutture: in muratura portante, 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 per i vani ed in ceramica con rivestimento anche alle pareti per il bagno, al piano secondo in mattoni di graniglia di cemento. I pavimenti rispecchiano uno stile classico dai formati standard.

-Impianto di riscaldamento: non presente.

-Impianto di riscaldamento/raffrescamento: non presente.

-Infissi esterni: in legno con vetro singolo ed oscuranti avvolgibili in pvc, al piano secondo in alluminio con vetro doppio. Portoncino di ingresso in legno.

-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: distacchi di intonaco in facciata e pavimentazione staccata nel vano soggiorno.

-Spazi e sistemazioni esterne: terrazzo al piano secondo.

-Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: scarso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati quale abitazione principale.

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 06/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale**

Iscritta a Modica il 03/08/2009

Reg. gen. 16554 - Reg. part. 4288

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Contro

[REDACTED] E [REDACTED]



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 26/02/2025

Rep. 141 del 16/01/2025

Quota: 1/1

A favore di FIRE SPA PER POP NPLS 2019 S.R.L.

Contro

E

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B.1 definita nel P.R.G. vigente di Monterosso Almo, "Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta", art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree comprendenti le parti del territorio comunale edificate con esclusione di quelle rientrati nella precedente zona A e delle case o fabbricati sparsi; sono descritte negli articoli del CAPO III del presente titolo IV delle NTA sono pertanto da considerarsi come sature.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato ultimato con progetto di ampliamento del 1980 depositato al Comune di Monterosso ma ad oggi non risulta conforme a tale progetto.

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.



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 un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse - come quello delle compravendite di beni simili - 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.



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.
- 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 – Monterosso Almo, Foglio 15, Particella 1672 sub 4, cat. A4, CL 2, consistenza m² 128, rendita € 152,35, Piano T-1-2. Via J.F. Kennedy n.32. Non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

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:		Atto Notaio Nunziata Parrino rep. 16180/12332
Prezzo (€):		15.000,00
Data dell'atto:		17/11/2023
Comune:		Monterosso Almo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Santa Filomena
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	15
	Particella	1907
	Subalterno	1
	Categoria	A4

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giovanna Falco rep. 38283/16830
Prezzo (€):		11.388,00
Data dell'atto:		14/09/2022
Comune:		Monterosso Almo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Industria
	Numero civico	28
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	15
	Particella	1179
	Subalterno	2
	Categoria	A4



Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giovanni Livia rep. 52510/18680
Prezzo (€):		14.406,00
Data dell'atto:		17/10/2022
Comune:		Monterosso Almo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Naselli
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	15
	Particella	1155
	Subalterno	1
	Categoria	A4

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giuseppe Mauro rep. 6759/5269
Prezzo (€):		16.000,00
Data dell'atto:		09/11/2022
Comune:		Monterosso Almo
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Principessa Maria del Belgio
	Numero civico	29
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	15
	Particella	1415
	Subalterno	1
	Categoria	A4

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giovanni Livia rep. 54924/20545
Prezzo (€):		20.000,00
Data dell'atto:		24/02/2025
Comune:		Monterosso Almo
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	via Mercato
	Numero civico	59
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	14
	Particella	349
	Subalterno	2
	Categoria	A4

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*.



Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali		COMPARABILI (C _i = comparables)								
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
Estremi		Atto Notaio Nunziata Parrino rep. 16180/12332	Atto Notaio Giovanna Falco rep. 38283/16830	Atto Notaio Giovanni Livia rep. 52510/18680	Atto Notaio Giuseppe Mauro rep. 67591/5269	Atto Notaio Giovanni Livia rep. 54924/20545				
Prezzo o valore assunto (€)		15.000,00	11.388,00	14.406,00	16.000,00	20.000,00				
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2023	2°/2022	2°/2022	2°/2022	1°/2025				2°/2025
Comune		Monterosso Almo	Monterosso Almo	Monterosso Almo	Monterosso Almo	Monterosso Almo				Monterosso Almo
Indirizzo		via Santa Filomena	Via Industria	via Naselli	via Principessa Maria del Belgio	via Mercato				via Jhon Fitzgerald Kennedy
Catastri		6	28	25	29	59				32
		Sezione								-
		Foglio	15	15	15	14				15
		Part.ile	1907	1179	1155	349				1672
		Subalterno	1	2	1	2				4
Dati OMI della tipologia degli immobili		B1	B1	B1	B1	D1				B1
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili										
Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ²	430,00	430,00	430,00	425,00				
		Massimo €/m ²	640,00	630,00	630,00	630,00				
Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²	415,00	415,00	415,00	425,00				415,00
2°/2025		Massimo €/m ²	620,00	620,00	620,00	630,00				620,00
Consistenza raggiunta		Superficie in m ²	83,00	65,00	60,00	80,00	76,00			128,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale	Degradata	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
Tipologia architettonica dell'edificio		Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica			Economica
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale			Normale
Livello di piano dell'uso		Terra	Primo	Secondo senza ascensore	Primo	Rialzato	R			Secondo senza ascensore
Direttamento prevalente dell'uso		N	N	S	N	E-O	S			S
Numero di affissi		Due	Uno	Due	Due	Due	Due			Due
Numero VC		Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno			Uno
Caratteristiche oggetto di confronto										

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 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 €/m² 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.

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 subiet, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Qe	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE	
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	D1	B1
Prezzo rilevato (€)	15.000,00	11.388,00	14.406,00	16.000,00	20.000,00	$V_{est. min} = \text{€} 415,00$
Semestre OMI di riferimento	2/2023	2/2022	2/2022	2/2022	11/2025	$V_{est. max} = \text{€} 620,00$
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparable)	535,00	530,00	530,00	530,00	527,50	$C = \frac{V_{est.} \cdot I}{A \cdot \text{m}^2}$ (da tabella a fianco)
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparable) (V. ow. epoca stima / V. ow. epoca comparable)	0,97	0,98	0,98	0,98	1,00	$C_1 = \frac{C \cdot I_1}{I_2}$ (da tabella a fianco)
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparable all'epoca stima)	517,50	517,50	517,50	517,50	527,50	Epoca stima 2/2025
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V. ow. zona subject / V. ow. zona comparable)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	Valore centrale OMI = $\frac{C_1 \cdot I_1}{I_2}$ (da tabella a fianco)
Consistenza raggiunta ST (mq)	83	65	60	80	76	128
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. raggi.)	180,72	175,20	240,10	200,00	263,16	Prezzo unitario ammissibile = $\frac{V_{est.} \cdot I_1}{I_2}$ (V. ow. zona C1)
Prezzo unitario omogeneizzato pC = pCi x ke x kl (€/mq)	174,81	171,07	234,44	195,28	258,17	Prezzo unitario ammissibile = $\frac{V_{est.} \cdot I_1}{I_2}$ (V. ow. zona C1)
Prezzo complessivo omogeneizzato P _C = pC _i x ST (€)	14.509,35	11.119,42	14.066,24	15.622,64	19.620,85	P _C min = € 171,07
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	



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 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

C₁ – 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.

C₂ – 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.

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.

Ad essi sono associati i seguenti punteggi:

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

C₄ – 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.

C₅ – 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).

C₆ – 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

C₇ – 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_g – Numero di wc

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

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Cg	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	
c1	Consistenza appaltata	Quantità o num. 83,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 65,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 60,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 80,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 76,00 Superficie in m ²	Quantità o num. 128,00 Superficie in m ²	Normale	Economica	Normale	Economica	Normale	Economica
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Degradata	Economica	Normale	Economica	Normale	Economica
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica
c4	Stato manuttorio dell'edificio (Esc. Subeccl)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
c5	Livello di piano dell'unità	3,00	6,00	5,00	6,00	5,00	6,00	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo
c6	Ornamentazione completa dell'uid	0,00	0,00	4,00	0,00	4,00	0,00	N	N	N	N	N	N
c7	Numero di affacci	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Uno	Due	Due	Due	Due	Due
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno	Uno



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. 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 - Superficie 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 $p'_{cmin} = \dots \text{€}/m^2$.

C2 – Localizzazione di dettaglio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m2} = K_{C2} \times P_{C2}$$

Il coefficiente K_{C2} esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume $K_{C2} = 0,15 = 15\%$. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C3 – Stato manutentivo dell'edificio

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

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

Il coefficiente K_{C3} esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume $K_{C3} = 130 \text{€}/m^2$. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C4 – Livello di piano dell'uiu

Il prezzo marginale corrispondente a tale caratteristica sarà pari a:

$$P_{m4} = K_{C4} \times P_{C4}$$

Il coefficiente K_{C4} esprime l'apprezzamento del mercato per questa caratteristica. Nel caso specifico si assume $K_{C4} = 0,10 = 10\%$. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C5 – Orientamento prevalente dell'uiu

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 $K_{C5} = 0,050=5\%$. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

C6 – Stato manutentivo dell'uiu

Il corrispondente prezzo implicito sarà:

$$P_{m6} = K_{C6} \times S_{ts}$$

Dove K_{C6} è il costo unitario complessivo (€/m²) e S_{ts} 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 $K_{C6} = 330 \text{ €/m}^2$.

C7 – 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 $K_{C7} = 0,10=10\%$. Detto coefficiente è stato desunto da ricerche di mercato presso ditte specializzate, operatori del settore, riviste specializzate.

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

CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	171,07	171,07	171,07	171,07	171,07
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	8,8%	1.276,82	978,51	1.237,83	1.374,79	1.726,64
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	3,0%	435,28	333,58	421,99	468,68	588,63
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Suqared)	Kc4XS _{ts}	€	150,00	19.200,00	19.200,00	19.200,00	19.200,00	19.200,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	2,8%	406,26	311,34	393,85	437,43	549,38
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,8%	406,26	311,34	393,85	437,43	549,38
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	2,8%	406,26	311,34	393,85	437,43	549,38
c8	Numero WC	Kc8XPci	€	10,5%	1.523,48	1.167,54	1.476,95	1.640,38	2.060,19

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 <i>comparable</i>	=	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 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*:

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

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 distortente 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.



TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILIN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd			Ce		
		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	45,00	7.689,65	63,00	10.777,28	68,00	11.632,62	48,00	8.211,26	52,00	8.695,53		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	979,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
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 manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uu	2,00	852,52	-1,00	-311,34	0,00	0,00	-1,00	-437,43	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uu	4,00	1.625,05	4,00	1.245,37	0,00	0,00	4,00	1.749,74	2,00	1.099,77		
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	1,00	311,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c8	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Σ AP ₁	10.135,63		13.001,16		11.632,62		9.523,56		9.994,30			
	P _c	14.509,35		11.119,42		14.066,24		15.622,64		19.620,85			
	P _c + Σ AP ₁	24.644,97		24.120,58		25.698,85		25.146,20		29.615,15			
	P _c corretto	192,54		188,44		200,77		196,45		231,37			
	Δ _{mede} %	-4,64%		-6,67%		-0,56%		-2,70%		14,59%			
	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			
1 ^a SINTESI												prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	201,91
												% di scostamento accettato	15%
												Valore 1 ^a sintesi (€)	25.944,49

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 201,91 €/m² 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 – Monterosso Almo (RG) - via J.F. Kennedy, piano T-1-2	129,00 m ²	201,91 €/ m ²	€ 25.844,48	100,00%	€ 25.844,48
Valore di mercato:					€ 25.844,48

Valore di mercato: € 25.800,00 in c.t.

Al valore di mercato vanno sottratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati in € 3.000 ed il deprezzamento per mancata garanzia e vizi occulti.

Valore a meno degli oneri di regolarizzazione: € 22.800,00

Deprezzamenti

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

Valore di vendita forzata: € 19.380,00

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.

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: 2024/2			Zona: D1 - AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO							
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	%/A Min - Max	
Box	N	P	235 - 345	L	1.1 - 1.6	L	5.6 - 5.6	F	---	
Autorimesse	N	P	215 - 315	L	1 - 1.5	L	5.6 - 5.7	F	---	
Abitazioni civili	N	P	510 - 750	L	1.7 - 2.5	L	4 - 4	F	---	
Abitazioni di tipo economico	N	P	425 - 630	L	1.4 - 2	L	4 - 3.8	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	%/A Min - Max	
Negozi	N	P	475 - 710	L	2.2 - 3.3	L	5.6 - 5.6	F	---	
Magazzini	N	P	260 - 375	L	1.1 - 1.6	L	5.3 - 5.1	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	%/A Min - Max	
Laboratori	N	P	270 - 400	L	1.2 - 1.8	L	5.3 - 5.4	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.

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:

$$r_{\min} = 3,8\%$$

$$r_{\max} = 4\%$$

$$GRM_{\min} = 1/ r_{\max} = 25$$

$$GRM_{\max} = 1/ r_{\min} = 26,32$$

$$GRM_{\text{medio}} = 25,66$$

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 $\pm 4\%$.

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. Inseadimento 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



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. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità.		-1,00
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	+0,20	
6	Suscettività alla trasformazione		-0,50
	TOTALE INCIDENZE	+0,60	-2,00

Il GRM ragguagliato diventa quindi:

$$GRM = GRM_{medio} \pm S la = 25,6 - 1,4 = 24,2$$

$$r_{medio} = 4,2 \%$$

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

$$L = \text{€ } 25.800 \times 4,2\% = \text{in c.t. € } 1080$$

Conclusioni

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in scarso stato di conservazione in ragione anche della vetustà del bene. La regolarità edilizia non risulta verificata; la stessa situazione riguarda la regolarità catastale per la quale si prevede la regolarizzazione tramite deposito di un DOCFA. Il valore stimato dell'immobile tramite metodo MCA, decurtato degli oneri per la regolarizzazione e del 15% in caso di vendita forzata è di € 19.380.

Tanto era dovuto nell'assolvimento del mio incarico

Vittoria, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Salvatore Casano

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

