

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salvatore Casano, nell'Esecuzione
Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Nata a Modica il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]



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	8
Titolarità	8
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Criteri e metodologie estimative	12
Criterio estimativo adottato	12
Lotto unico	14
Indagine di mercato e costituzione del campione	14
Test di ammissibilità	17
Redazione della Tabella dei dati	20
Prezzi Marginali	24
Sintesi valutativa e verifica dei risultati	25
Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile	28
Determinazione del canone di locazione	28
Conclusioni	31

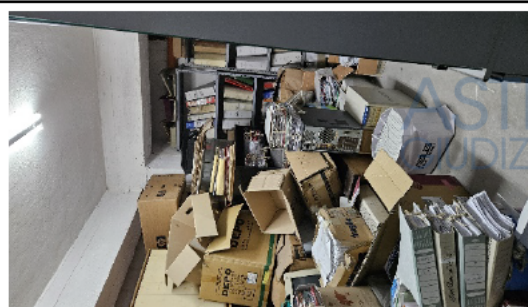
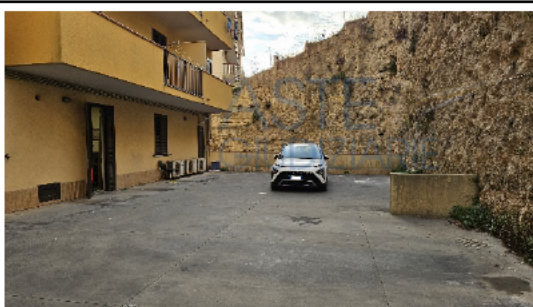
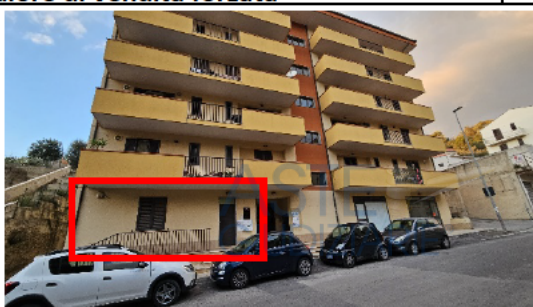
SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare R.G. 70/2024 Promossa da: [REDACTED] Contro: [REDACTED] Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode e Delegato: Dott. Claudio Leocata Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano		
LOTTO 1	Bene N. 1	Locale che per tipologia, dotazione di impianti e finiture è destinato alla categoria uffici e studi provati. L'immobile, sito a Modica in via Modica Sorda n.171 al piano terra di un contesto condominiale, è costituito da un ampio ingresso con una postazione di lavoro come reception, cinque vani adibiti ad ufficio oltre ad un disimpegno ed ai servizi igienici. Ad oggi i locali sono utilizzati dall'esecutata come studio di consulenza. La superficie commerciale dell'immobile è di m² 129,00 (determinata ai sensi del D.P.R. 138/98). Accessori all'ufficio troviamo uno spazio esterno adibito a parcheggio di m² 85,00 (pertinenza diretta) ed una cantina al piano interrato m² 23,00 (pertinenza indiretta)
Ubicazione		Modica, via Modica Sorda n.171, piano terra (Coord. Geog.: 36.849742, 14.772967)
Titolarità Provenienza Ventennale		I tre immobili sono in piena proprietà dell'esecutata, quota 1/1. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che dal 2008 i beni sono passati di proprietà all'esecutata con atto pubblico di compravendita del 20/06/2008 rep.79330/24192, rogato da Terranova Giuseppe, Notaio in Modica, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 26/06/2008 al n.8337 di formalità.
Dati Catastali		NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 26, cat. A10, CL U, consistenza m² 129, rendita € 1452,54, Piano T. Via Modica Sorda 171. Non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto per quanto riguarda le planimetrie catastali. Pertinenze: - NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 20, cat. C6, CL 1, consistenza m² 85, rendita € 52,68, Piano T. Via Modica Sorda 171. Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. - NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 15, cat. C2, CL 4, consistenza m² 23, rendita € 1452,54, Piano S1. Via Modica Sorda 171. Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.
Occupazione		L'immobile risulta occupato dall'esecutata, che esercita l'attività di studio professionale.
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'ufficio ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Modica come zona B0 "mantenimento dello stato di fatto" art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del DM 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.
Regolarità urbanistica		L'immobile, inserito in un contesto condominiale, risulta regolare in quanto è stato rilasciato dal Comune di Ragusa giusta Concessione Edilizia. Non sono presenti vincoli. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Concessione Edilizia n.472 del 21/11/2002. Concessione Edilizia n.31 del 18/02/2014 (variante).
Agibilità/abitabilità		L'immobile risulta agibile con pratica n.04 del 27/02/2014
Valore di mercato		€ 149.000,00
Valore di mercato al netto degli oneri per la regolarizzazione		€ 146.400,00
Valore di vendita forzata		€ 124.440,00
Canone annuale lordo		€ 7.740,00 (€ 645,00 canone mensile)

Vendibilità	Buona – Locale ufficio inserito in contesto condominiale ma con ingresso indipendente, ampia metratura, stato di manutenzione buono, appetibile essendo l'offerta molto ridotta in riferimento a locali uffici nella zona della stessa metratura.
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet
Vincoli	Nessun vincolo
Oneri	Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si preventiva una spesa di € 2.600,00. L'importo medio delle spese condominiali è di € 7,00 mensili, per il resto non è stato possibile determinare l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'eventuale spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.) in quanto non è pervenuta risposta dall'amministratore di condominio Avv. Piero Sabellini.
APE	Sarà redatto successivamente all'assegnazione del lotto prima della redazione dell'atto di conferimento.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca Legale n.3071 del 26/06/2008 Iscritto a Modica Reg. gen. 14616 - Reg. part. 2493 Quota: 1/1 Importo: € 180.000,00 A favore di BANCO DI SICILIA SPA Contro [REDACTED] Capitale: € 120.000,00
	Trascrizioni
	Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Ragusa il 27/02/2024 Rep. 521 Quota: 1/1 A favore di DOVALE SPA Contro [REDACTED]

LOTTO UNICO

Descrizione	Locale uffici ubicato a Modica - via Modica Sorda n.171, piano T, composto da ingresso, cinque vani e relativi servizi, la superficie commerciale dell'immobile è di m ² 129,00. L'immobile è dotato di ulteriori due pertinenze, un parcheggio scoperto di m ² 85,00 direttamente accessibile ed una cantina di m ² 23,00 al livello interrato.		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m ²)	Indice	Sup. com. (m ²)
UFFICIO	129,00	1,00	129,00
PARCHEGGIO	85,00	0,50	42,50
CANTINA	23,00	0,25	5,75
Superficie commerciale totale		m ²	177,25
Valore di mercato		€ 149.000	
Valore di vendita forzata		€ 124.440	



In data 09/12/2024, 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:

- **Bene principale** – Ufficio ubicata a Modica (RG) - via Modica Sorda 171, piano T

Pertinenze

- Parcheggio esterno, piano T
- Cantina, piano S1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene principale** – Ufficio ubicata a Modica (RG) - via Modica Sorda 171, piano T

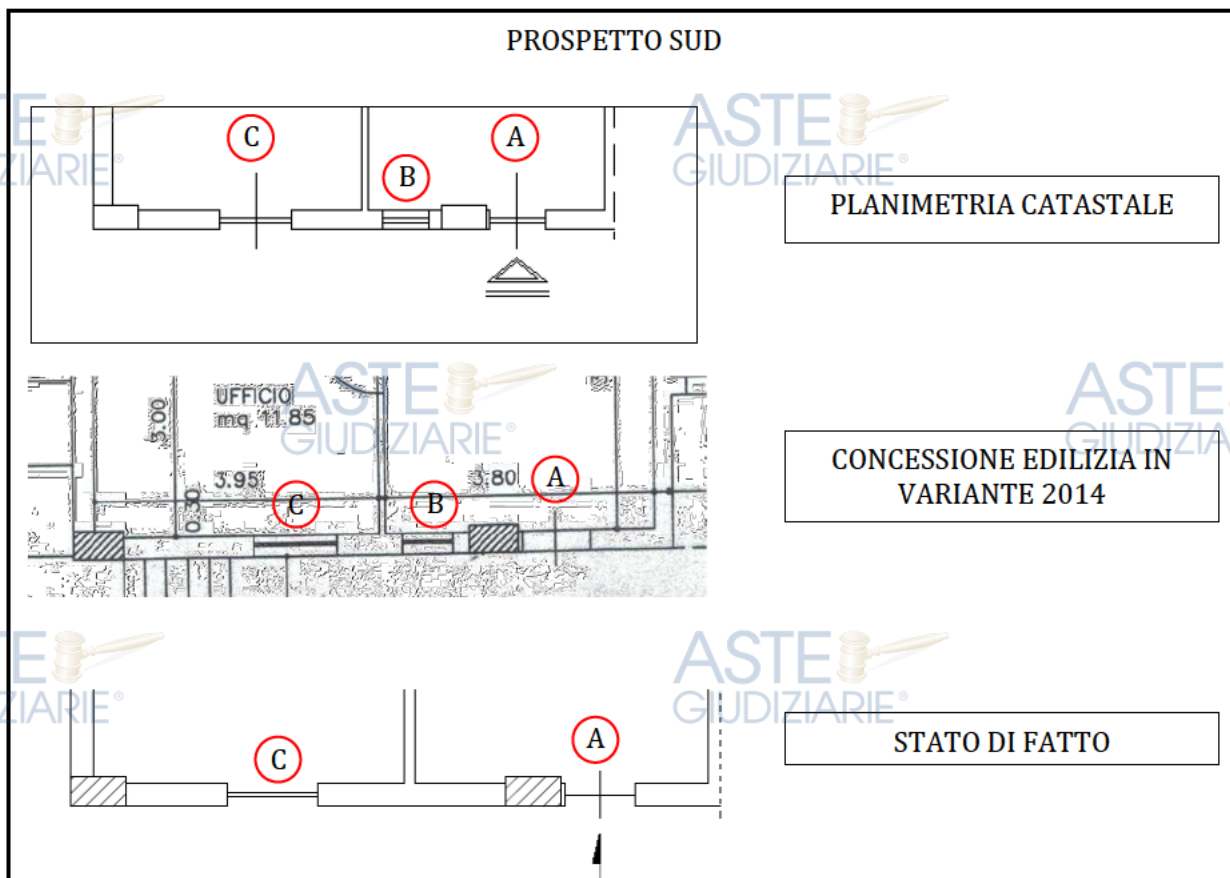
Pertinenze

- Parcheggio esterno, piano T
- Cantina, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è un locale adibito ad uso uffici 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, distante circa un chilometro e mezzo dal centro storico. L'ufficio ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Modica come zona B0 "mantenimento dello stato di fatto" art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del DM 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. La costruzione dell'immobile, inserito in un contesto condominiale inizia con giusta Concessione Edilizia n.472 del 21/11/2002 e successivamente modificato da una variante del 2014. L'immobile viene venduto direttamente dal costruttore all'esecutata, ma allo stato attuale risultano difformità tra lo stato di progetto, la documentazione catastale e lo stato di fatto. Le difformità sono relative agli infissi presenti sul prospetto sud e sul prospetto nord. Sul prospetto sud (prospetto principale) in Comune sono autorizzati un portoncino di ingresso e due finestre, nella planimetria catastale ritroviamo il portoncino, una finestra ed una porta finestra ma nello stato di fatto manca una delle due finestre.





Sul prospetto nord in uno dei vani a confinare con il parcheggio di pertinenza la documentazione catastale evidenzia una porta finestra che non è presente ne nello stato di fatto ne nella documentazione della variante.

Per le difformità segnalate non vi è traccia di provvedimenti autorizzativi che ne attestino l'avvenuta regolarizzazione, per questo ai fini della regolarizzazione basta ripristinare lo stato di progetto autorizzato al Comune con la realizzazione dell'infisso "B" e l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Si prospetta un costo di € 600 comprensivi dei diritti catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e per realizzare la finestra presente sul prospetto sud si stimano i lavori in € 2.000.

Sulla base dei documenti acquisiti dal sottoscritto CTU, è possibile affermare che la struttura portante è costituita da telai in c.a. con parziali telai di irrigidimento trasversali. I solai hanno uno spessore di cm 21+4=25 e sono in laterizio misto conglomerato, il tutto del tipo prefabbricato, con tamponamenti in muratura, in conci di blocchi di cemento dello spessore di cm 30 e tramezzi in laterizio.

L'immobile è costituito da un ingresso, cinque vani, utilizzati come uffici, e relativi servizi. I servizi sono rappresentati da un WC ed un piccolo locale di sgombero. Il locale, con ingresso a livello strada su via Modica Sorda n.171 è distribuito su un unico piano e nella parte retrostante, lato nord, ha accesso diretto ad un ampio parcheggio all'aperto ad uso esclusivo.

L'ufficio nel suo complesso ha una consistenza di 129,00 m². Si precisa che non sono presenti barriere architettoniche ma non è presente un bagno attrezzato ad accogliere disabili.

L'immobile non risulta in regola con il versamento delle quote condominiali. Tale affermazione ha riscontro solo verbale da una telefonata intercorsa con l'amministratore di condominio Avv. Piero Sabellini ma di fatto non è stato possibile determinare l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'eventuale spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.) in quanto non è pervenuta risposta ufficiale da parte dell'amministratore. L'Avv. Sabellini, contattato in data 06/03 e sollecitato in data 19/03 e 07/04 ha

ASTE GIUDIZIARIE®
riferito solo la spesa media mensile per qui immobili soggetti a pignoramento che risulta pari a €7,00 mensili.

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 e le relative pertinenze, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Nato a Modica il [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Altezza	Piano
UFFICIO	120 m ²	129 m ²	3,00 m	Terra
PARCHEGGIO ALL'APERTO	85 m ²	85 m ²	---	Terra
CANTINA	18 m ²	23 m ²	3,00 m	Interrato

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, elettrico e di climatizzazione).

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
	78	652	26	1	A10	U	7,5 vani	129 m ²	€ 1.452,54	T	
	78	652	20	1	C6	1	85 m ²	85 m ²	€ 52,68	T	
	78	652	15	1	C2	4	18 m ²	23 m ²	€ 33,47	S1	

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 dall'esecutata che svolge al suo interno l'attività di studio professionale.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano ottime. All'esterno, la facciata, si presenta in buone condizioni, essendo priva di segni d'usura. Per quanto riguarda l'interno si può affermare che gli ambienti si presentano in un ottimo stato di conservazione. Il grado di finitura degli ambienti rispecchia quello tipico dei capitoli del periodo di realizzazione, la pavimentazione in gres porcellanato conservata in perfetto stato; gli infissi esterni, in alluminio con vetro doppio, si mantengono anch'essi in buono stato. All'esterno gli infissi sono dotati di oscuranti in alluminio orientabili (veneziane).

Anche l'impiantistica è quella originale risalente all'anno di costruzione, si presenta in ottimo stato per quanto visibile.

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 edificio a sud-est.
- Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cemento 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. I pavimenti rispecchiano uno stile classico dai formati standard.
- Impianto di riscaldamento: l'impianto principale è costituito da caldaia a metano e radiatori in alluminio.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento: sono presenti climatizzatori in ogni vano adibito ad ufficio di tipo mono split.
- Infissi esterni: in alluminio con vetro doppia camera ed oscuranti orientabili in alluminio. Portoncino di ingresso di tipo semi blindato.
- Infissi interni: porte in legno tamburato con maniglia in metallo dorato di buona qualità.
- 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: non rilevati.
- Spazi e sistemazioni esterne: ampio parcheggio all'aperto di pertinenza.
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: ottimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata che svolge al suo interno l'attività di studio professionale.

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 n.3071 del 26/06/2008**
Iscritto a Modica
Reg. gen. 14616 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di BANCO DI SICILIA SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 27/02/2024

Rep. 521

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Modica come zona B0 "mantenimento dello stato di fatto" art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del DM 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'ufficio è stato realizzato con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Modica n.472 del 21/11/2002 e n.31 del 18/02/2014 (variante).

L'immobile risulta agibile n.04 del 27/02/2014 rilasciata da Comune di Modica.

Come anticipato nei paragrafi precedenti, tuttavia, sussistendo l'irregolarità relativa alla realizzazione di una finestra sul prospetto sud si stimano in € 2.000 i lavori per la regolarizzazione.

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 termico.
- 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.

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.
- 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:

NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 26, cat. A10, CL U, consistenza m2 129, rendita € 1452,54, Piano T. Via Modica Sorda 171. Non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Pertinenze:

NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 20, cat. C6, CL 1, consistenza m2 85, rendita € 52,68, Piano T. Via Modica Sorda 171. Sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

NCEU - Modica, Foglio 78, Particella 652 sub 15, cat. C2, CL 4, consistenza m2 23, rendita € 1452,54, Piano S1. Via Modica Sorda 171. 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:	RG2734/2022	
Prezzo (€):	130.000,00	
Data dell'atto:	04/03/2022	
Comune:	Modica	
Zona OMI:	D3	
Indirizzo	Toponimo	Via S. Cuore
	Numero civico	1/G
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	226
	Particella	862
	Subalterno	70
	Categoria	A10

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	RG6100/2022	
Prezzo (€):	97.500,00	
Data dell'atto:	19/05/2022	
Comune:	Modica	
Zona OMI:	D3	
Indirizzo	Toponimo	Via Resistenza Partigiana
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	226
	Particella	1508
	Subalterno	12
	Categoria	A10

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		RG2730/2023
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		07/03/2023
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	Toponimo	Via S. Cuore
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	99
	Particella	1631
	Subalterno	311
	Categoria	A10

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		RG5494/2023
Prezzo (€):		260.000,00
Data dell'atto:		09/05/2023
Comune:		Modica
Zona OMI:		D3
Indirizzo	Toponimo	Via Str. Comunale Fosso Tantillo Pirato Quartarella
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	119
	Particella	2111
	Subalterno	77
	Categoria	A10

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*.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare					COMPARABILI (C _i = comparables)				
Uffici e studi professionali					Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Dati di riferimento	Fonte				Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	
	Estremi				RG2734/2022	RG6100/2022	RG2730/2023	RG5494/2023	
Indirizzo	Prezzo o valore assunto (€)				130.000,00	97.500,00	120.000,00	260.000,00	1°/2025
	Epoca dato (Semestre/anno)				1°/2022	1°/2022	1°/2023	1°/2023	Modica
Catastrali	Comune				Modica	Modica	Modica	Modica	Modica
	Toponimo				Via S. Cuore	Via Resistenza Partigiana	Via S. Cuore	Via Str. Comunale Fosso Tantillo Pirato Quartarella	via Modica Sorda
Dati OMI della tipologia degli immobili	Numero civico				1/G	snc	snc	snc	171
	Sezione				226	226	99	119	78
Dati OMI della tipologia degli immobili	Foglio				862	1508	1631	2111	652
	Part. IIe				70	12	311	77	26
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno				D3	D3	D3	D3	C1
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili				700,00	700,00	690,00	690,00	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile				Minimo €/m ²	1.050,00	990,00	990,00	
	Massimo €/m ²				650,00	650,00	650,00	650,00	500,00
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca della stima				Minimo €/m ²	940,00	940,00	940,00	730,00
	Massimo €/m ²				181,00	94,00	130,00	180,00	Superficie in m ²
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiunta				Normale	Ricercata	Ricercata	Ricercata	Normale
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio				Normale	Normale	Normale	Ottimo	Normale
Caratteristiche oggetto di confronto	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)				Terra	Primo	Terra	Terra	Terra
	Livello di piano dell'usu (Uffici)				SE-SO	SE-SO	S	S	SE-SO
Caratteristiche oggetto di confronto	Orientamento prevalente dell'usu				Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo
	Stato manutentivo dell'usu				Due	Uno	Uno	Due	Uno
Caratteristiche oggetto di confronto	Numero WC								

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 V_c' , da cui desumere (rapportandoli alle loro superfici) i valori unitari corretti V_c 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 *subject*, pur rilevando l'esclusione dal test di ammissibilità, i *comparable* vengono considerati ugualmente.

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:

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

C3 – 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.

C4 – Livello di piano dell'uiu (Uffici)

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, individuati come nella successiva tabella:

Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
	Attico	13

C5 – 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:

Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4

C6 – Stato manutentivo dell'uiu

Tiene conto del complessivo stato di manutenzione dell'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 della stessa;

- ottimo, nel caso si riscontri uno stato ottimo di conservazione e manutenzione.

I punteggi da associare ai nomenclatori sono i seguenti:

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

C7 – 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	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	181,00 Superficie in m ²	94,00 Superficie in m ²	130,00 Superficie in m ²	180,00 Superficie in m ²	180,00			177,25		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Ricercata	Ricercata	Ricercata	2,00			1,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Normale	Ottimo	2,00			1,00		
c4	Livello di piano dell'uso (Ufficio)	Terra	Primo	Terra	Terra	3,00			3,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uso	SE-SO	SE-SO	S	S	4,00			3,00		
c6	Stato manutentivo dell'uso	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00			2,00		
c7	Numero V/C	Due	Uno	Uno	Due	1,00			0,00		

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 (P_{Umin}), nel caso della caratteristica considerata, oppure al prezzo del singolo *comparable* (P_{mi}) 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} = €/m².

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 €/m². 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 $KC5 = 0,050 = 5\%$. 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:

$$P_{m6} = K_{C6} \times Sts$$

Dove K_{C6} 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 $K_{C6} = 330 \text{ €/m}^2$.

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 $KC7 = 0,10 = 10\%$. 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.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	504,81	504,81	504,81	504,81
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	15,0%	13.705,71	10.279,29	13.178,57	28.553,57
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc3XSts	€	130,00	23.042,50	23.042,50	23.042,50	23.042,50
c4	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	Kc4XPci	€	10,0%	9.137,14	6.852,86	8.785,71	19.035,71
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	5,0%	4.568,57	3.426,43	4.392,86	9.517,86
c6	Stato manutentivo dell'uiu	Kc6XSts	€	330,00	58.492,50	58.492,50	58.492,50	58.492,50
c7	Numero W/C	Kc7XPci	€	10,0%	9.137,14	6.852,86	8.785,71	19.035,71

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 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 distorto 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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza raggiugiata	-3,75	-1.893,05	83,25	42.025,81	47,25	23.852,49	-2,75	-1.388,24		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-10.279,29	-1,00	-13.778,57	-1,00	-28.553,57		
c3	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-23.042,50		
c4	Livello di piano dell'uiu (Uffici)	0,00	0,00	-3,00	-20.558,57	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.352,86	-1,00	-9.517,86		
c6	Stato manufattivo dell'uiu	1,00	58.492,50	1,00	58.492,50	1,00	58.492,50	1,00	58.492,50		
c7	Numero WC	-1,00	-9.137,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-19.035,71		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		47.462,30		69.680,45		64.773,56		-23.045,38		
	P^c		91.371,43		68.528,57		87.857,14		190.357,14		
	$P^c + \Sigma \Delta P_i$		138.833,73		138.209,02		152.630,70		167.311,76		
1^a SINTESI	P^c corretto		783,27		779,74		861,10		943,93	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	842,01
	$\Delta_{medio} \%$		-6,98%		-7,40%		2,27%		12,10%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	149.246,27

Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 842,01 €/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
UFFICIO - Modica (RG) - via Modica Sorda 171, piano T	129,00 m ²	842,01 €/ m ²	€ 108.619,29	100,00%	€ 108.619,29
Parcheggio scoperto	42,5 m ²	842,01 €/ m ²	€ 35.785,42	100,00%	€ 35.785,42
Cantina	5,75 m ²	842,01 €/ m ²	€ 4.841,56	100,00%	€ 4.841,56
Valore di mercato:					€ 149.246,37

Valore di mercato: € 149.000,00 in c.t.

Al valore di mercato vanno sottratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati in € 2.600 ed il deprezzamento per mancata garanzia e vizi occulti.

Valore a meno degli oneri di regolarizzazione: 146.600

Deprezziamenti

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

Valore di vendita forzata: € 124.440,00

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 la 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 C3, secondo semestre 2023, come riportato nella tabella seguente:

Semestre: 2024/1			Zona: C1 - MODICA ALTA - PORZIONI DI MODICA BASSA - DENTE							
Valori dei Fabbricati a 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	
Box	N	P	280 - 405	L	1.7 - 2.3	L	7.3 - 6.8	F	---	
Autorimesse	N	P	270 - 385	L	1.5 - 2.1	L	6.7 - 6.5	F	---	
Abitazioni civili	N	P	510 - 740	L	2.2 - 3.1	L	5.2 - 5	F	---	
Abitazioni di tipo economico	N	P	490 - 660	L	2 - 2.7	L	4.9 - 4.9	F	---	
Valori dei Fabbricati a 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	550 - 830	L	3.2 - 5.1	L	7 - 7.4	F	---	
Magazzini	N	P	280 - 420	L	1.5 - 2.2	L	6.4 - 6.3	F	---	
Valori dei Fabbricati a 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	500 - 730	L	2.7 - 4	L	6.5 - 6.6	F	---	
Valori dei Fabbricati a 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	320 - 465	L	1.7 - 2.5	L	6.4 - 6.5	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:

$$r_{\min} = 6,5\%$$

$$r_{\max} = 6,6\%$$

$$GRM_{\min} = 1 / r_{\max} = 15,38$$

$$GRM_{\max} = 1 / r_{\min} = 15,15$$

$$GRM_{\text{medio}} = 15,265$$

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. 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

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.		-0,40
2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+0,40	
3	Caratteristiche architettoniche. Finiture ed efficienza energetica		-0,40
4	Funzionalità degli spazi. Flessibilità del lay-out.	+0,30	
5	Parcheggi nelle aree di pertinenza esclusiva	+0,60	
6	Suscettività alla trasformazione	+0,30	
	TOTALE INCIDENZE	+1,60	-0,80

Il GRM ragguagliato diventa quindi:

$$\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{medio}} \pm S_{\text{la}} = 15,265 + 1,60 - 0,80 = 16,065$$

$$r_{\text{medio}} = 6,22 \%$$

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

$$L = \text{€ } 124.440 \times 6,22\% = \text{€ } 7.740$$

Conclusioni

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in ottimo stato di conservazione in ragione anche della vetustà del bene. La regolarità edilizia risulta verificata a meno della realizzazione di una finestra sul prospetto sud; 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 € 124.440,00.

Gli oneri nei confronti del condominio non sono dichiarati dall'amministratore.

Tanto era dovuto nell'assolvimento del mio incarico

Vittoria, li 13/04/2025

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 – ONERI CONDOMINIALI
- ✓ Allegato VI – TITOLO DI PROVENIENZA

