



## **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

*Comune di SCORDIA (CT)*

Oggetto

**Perizia per stima immobiliare unità di tipo residenziale  
Via Siracusa ,23**

Committente



Consulente Tecnico


**Dott. Giuseppe Parisi Architetto**

*Metodo di Stima:*

**MCA**

Data incarico

**19/07/2022**



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Unità Immobiliare di tipo Residenziale - Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (CT) via Siracusa ,23

Architetto Giuseppe Parisi, [REDACTED]

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

## **MCA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## **FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

**Prezzo marginale della caratteristica "Data"**

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$p'$  = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale  $P$  (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

## **Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Parisi, avendo ricevuto incarico da [REDACTED] in data 19/07/2022, di redigere perizia di MCA-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### **Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Perizia per stima immobiliare unità di tipo residenziale

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

## Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	SCORDIA (CT), 95048
Indirizzo:	via Siracusa , 23

## Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

**Unità Immobiliare di tipo Residenziale - Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (CT) via Siracusa ,23**

- 28/07/2022 Da sopralluogo effettuato in data 28/072022 si evince quanto in epigrafe riportato sulla descrizione dello stato attuale del bene.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

**SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**  
**Unità Immobiliare di tipo Residenziale - Fabbricato sito nel comune di**  
**SCORDIA (CT) via Siracusa ,23.**

**Ubicazione**

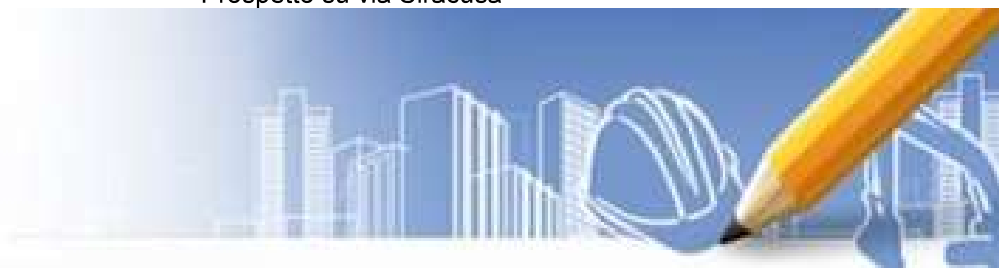
Comune:	SCORDIA ( CT), 95048
Indirizzo:	via Siracusa , 23

**Descrizione e confini**

L'unità residenziale è posta al piano terra di un edificio con tre elevazioni fuori terra con accesso diretto da via Sracusa al civico 23; composta da tre prospetti di affaccio di cui due sull'area interna di pertinenza e uno su via Siracusa



Prospetto su via Siracusa





**Foto degli interni**





Foto degli interni



Foto degli interni



Foto degli interni





Foto degli interni

## Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
██████████	Piena proprietà	1/1

## Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	piano terra
Foglio:	12
Mappale:	654
Subalterno:	2
Categoria:	A/2
Classe:	5
Consistenza:	5,5
Rendita catastale:	411,87 €
Valore catastale:	51.895,62 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	430,00	640,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

## Dati Urbanistici e stato giuridico

Dalla documentazione pervenuta si evince che l'immobile oggetto della perizia di stima ricade in zona urbanistica omogenea "B1" del P.R.G. in vigore del Comune di Scordia (CT) titolo edilizio licenza edilizia del 27/07/1966 rilasciata dal comune di Scordia (CT).

## Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare che l'appartamento oggetto della perizia di stima è composto da una struttura portante in muratura in blocchi di tufo e cordoli in c.a.o., distribuito su un unico livello con accesso da strada, presenta dei vani con caratteristiche distributive date da un percorso centrale (corridoio) con accessi ai vari vani e affacci di porte e finestre direttamente sull'esterno. sono presenti ambienti dotati di locale soggiorno, cucina, letto e servizi igienici annessi per una superficie utile di circa 101,00 mq e una superficie coperta di 131,44 mq.

Lo stato attuale presenta un buono stato di conservazione con pavimentazione e rivestimenti dei servizi in gres porcellanato, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con persiane oscuranti (no taglio termico) e intonaci interni e finiture in buono stato di conservazione così come gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

## Atti di provenienza

Atto di Testamento a rogito Notaio dr. ██████████ di Catania, repertorio n.10771, registrato a Catania in data 02-11-2020 al n. 31039, e trascritto presso la Conservatoria Catania.

## Unità Immobiliare di tipo Residenziale

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	101,60
	Superficie commerciale	<b>101,60</b>
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	16,60
	Superficie commerciale	<b>16,60</b>
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	11,76
	Superficie commerciale	<b>11,76</b>
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	2,97
	Superficie commerciale	<b>1,48</b>
	Superficie utile netta	<b>101,60</b>
	Superficie utile lorda	<b>113,36</b>
	Superficie commerciale	<b>131,44</b>

### INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Vendita Cat. A2 Zona B1 N. Reg. 033253/2019	Vendita Cat. A2 Zona B1 N. Reg. 5322/2019	Appartamento in vendita (Agenzia Immobiliare) Rif: 7634RA25679/2 022	
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	76.000,00 €	70.000,00 €	80.000,00 €	
3	Data del contratto	13/11/2019	05/02/2019	12/12/2019	19/07/2022
4	Differenziale [in mesi]	-33	-42	-32	
5	Prezzo marginale	-63,33 €	-58,33 €	-66,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>2.089,89 €</b>	<b>2.449,86 €</b>	<b>2.133,44 €</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m²]	150,43	111,26	115,00	131,44
8	Differenziale	-18,99	20,18	16,44	
9	Prezzo al m² Superficie	505,22 €	629,16 €	695,65 €	
10	Prezzo marginale Superficie	505,22 €	505,22 €	505,22 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-9.594,13 €</b>	<b>10.195,34 €</b>	<b>8.305,82 €</b>	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Risultati</b>					
20	Prezzo corretto	68.495,76 €	82.645,20 €	90.439,26 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	455,33 €	742,81 €	786,43 €	
22	Prezzo corretto medio	80.526,74 €	80.526,74 €	80.526,74 €	
23	Scarto %	-14,94%	2,63%	12,31%	
24	Scarto assoluto	-12.030,98 €	2.118,46 €	9.912,52 €	

Divergenza:	32,04%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	80.526,74 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	80.527,00 €

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Parisi,

immobiliare,

dopo un'attenta indagine nel locale mercato

## DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 80.527,00 € (diconsi euro ottantamilacinquecentoventisette/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

SCORDIA, 08/08/2022





Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

**Fabbricato sito nel comune di SCORDIA (CT) via Siracusa ,23**

- Verbale testamentario
- Successione
- DOC\_1467791706 VISURA CATASTALE

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Unità Immobiliare di tipo Residenziale													
	Fabbricato	SCORDIA	CT	via Siracusa					23				80.527,00 €	131,44 m²
													80.527,00€	131,44 m²