



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salvatore Casano, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Nato a [REDACTED] *il* [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Scheda riassuntiva lotto 1.....	3
scheda immobile.....	5
Lotto 1	5
Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Criteri e metodologie estimative	12
Criterio estimativo adottato	13
Lotto 1	14
Indagine di mercato e costituzione del campione	14
Test di ammissibilità	18
Redazione della Tabella dei dati	20
Prezzi Marginali	22
Sintesi valutativa e verifica dei risultati	23
Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile	25
Determinazione del canone di locazione.....	25
Conclusioni.....	28



SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 1

Esecuzione Immobiliare r.g. 252/2023		
Promossa da: ██████████ Contro: ██████████ Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode e Delegato: Avv. Maria Cassisi Esperto Estimatore: Ing. Salvatore Casano		
LOTTO 1	Bene N. 1	Locale commerciale (negozio) ubicato a Ragusa - via Ercolano n.28, piano T, composto da ingresso, tre vani e relativi servizi, uno dei vani, di circa 57 m ² è attualmente allestito come laboratorio fotografico. Sul prospetto principale su via Ercolano si trovano due ampie vetrine e nella parte posteriore è presente un balcone che affaccia su di un cortile interno. La superficie commerciale dell'immobile è di m ² 178,00 (determinata ai sensi del D.P.R. 138/98).
Ubicazione		Ragusa, Via Ercolano n.28, piano terra (Coord. Geog.: 36.917116, 14.723903)
Titolarità Provenienza Ventennale		Piena proprietà per la quota 1/1, a ██████████. Dalla verifica della continuità nel ventennio si riscontra che dal 17/01/2004 il bene è di proprietà di ██████████ a seguito di Verbale di Conciliazione. Formalità successive correlate: ricognizione di diritti reali del 13/02/2012 rep. 71938/18435 Notaio Di Matteo Maria di Vittoria, trascritta in data 06/03/2012 ai nn. 4208/3178; accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/06/2013 ai nn. 8732/6025.
Dati Catastali		NCEU - Ragusa, Foglio 66, Particella 1058 (ex 405) sub 2, cat. C1, CL 3, consistenza m ² 165, rendita € 3.042,19, Piano T. Via Ercolano 28. Non sussiste corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.
Occupazione		L'immobile risulta occupato in parte dall'esecutato, in parte, in comodato d'uso da ██████████ (figlio dell'esecutato) che esercita l'attività di studio fotografico ed infine, sempre in comodato d'uso, un'ultima porzione è detenuta dalla ditta ██████████
Completezza documentazione ex art. 567		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., com.2 risulta completa
Normativa urbanistica		Il locale commerciale ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Ragusa come B1.1 art. 32/bis "zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato, in tutto o in parte, i lotti di pertinenza, o che contiene residui di lotti liberi, nonché quelle oggetto di piani di lottizzazione già approvati".
Regolarità urbanistica		L'immobile, inserito in un contesto condominiale, risulta regolare in quanto è stato rilasciato dal Comune di Ragusa giusto Nulla Osta Edilizio. Non sono presenti vincoli. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Autorizzazione edilizia: Nulla Osta Edilizio n. 405 del 31/05/1968 (e relativa variante del 1971). A seguito di un accesso agli atti effettuato presso gli uffici del SUE del Comune di Ragusa, l'ultima pratica edilizia è la n.264/99 ma ad oggi l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. La condizione attuale è da regolarizzare mediante una CILA tardiva (e successiva regolarizzazione catastale tramite DOCCA)
Agibilità/abitabilità		L'immobile risulta agibile con pratica n.176 del 30/03/1971
Valore di mercato		€ 136.180,68
Valore di mercato al netto degli oneri per la regolarizzazione		€ 132.180,68
Valore di vendita forzata		€ 112.353,58
Canone annuale lordo		€ 11.085,00 (€ 923,75 canone mensile)
Vendibilità	Buona – Locale commerciale indipendente con ampia metratura, stato di manutenzione medio, molto appetibile essendo l'offerta molto ridotta in riferimento a locali commerciali nella zona della stessa metratura.	
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e su siti internet	
Vincoli	Nessun vincolo	



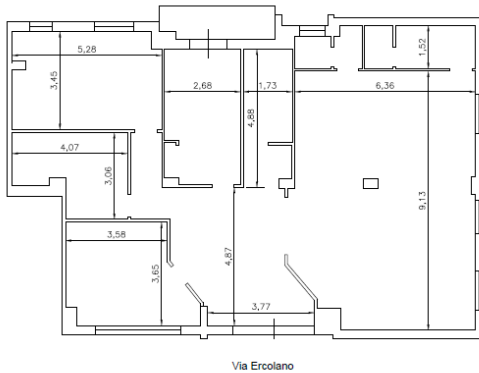
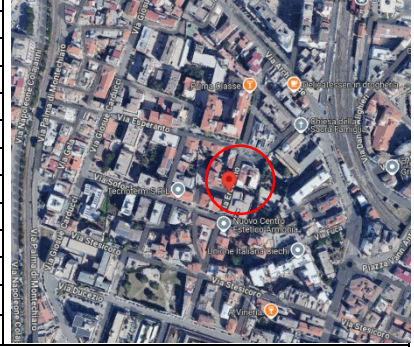
Oneri	<p>Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si preventiva una spesa di € 4.000,00.</p> <p>L'immobile non risulta in regola con il versamento delle quote condominiali: Totale € 943,91 (dichiarato da Studio SESA di Raniolo dott. Sandro)</p>
APE	Sarà redatto successivamente all'assegnazione del lotto prima della redazione dell'atto di conferimento.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>Iscrizioni</p> <p>Ipoteca Legale – Iscrizione Ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 Iscritto a Ragusa il 17/10/2017 Reg. gen. 14616 - Reg. part. 2493 Quota: 1/1 Importo: € 83.351,70 A favore di Riscossione Sicilia SpA Contro [REDACTED] Capitale: € 41.675,85</p> <p>Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Ragusa il 23/05/2012 Reg. gen. 8390 - Reg. part. 1127 Quota: 1/1 Importo: € 60.000,00 A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Contro [REDACTED] Capitale: € 40.000,00</p> <p>Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Ragusa il 18/11/2009 Reg. gen. 22681 - Reg. part. 5575 Quota: 1/1 Importo: € 150.000,00 A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Contro [REDACTED] Capitale: € 100.000,00</p>
	<p>Trascrizioni</p> <p>Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Ragusa il 15/11/2023 Rep. 3194 Quota: 1/1 A favore di [REDACTED], nella sua qualità di procuratrice di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 1

Descrizione	Locale commerciale (negozi) ubicato a Ragusa - via Ercolano n.28, piano T, composto da ingresso, tre vani e relativi servizi, uno dei vani, di circa 57 m ² è attualmente allestito come laboratorio fotografico. Sul prospetto principale su via Ercolano si trovano due ampie vetrine e nella parte posteriore è presente un balcone che affaccia su di un cortile interno. La superficie commerciale dell'immobile è di m ² 178,00.		
Destinazione	Residenziale		
CARATTERISTICHE	Sup. esterna lorda (m ²)	Indice	Sup. com. (m ²)
Negozi	178,00	1,00	178,00
Superficie commerciale totale	m² 178,00		
Valore di mercato	€ 136.180,68		
Valore di vendita forzata	€ 112.353,58		



INCARICO

In data 29/12/2023, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Negozio ubicata a Ragusa (RG) - via Ercolano 28, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Negozio ubicata a Ragusa (RG) - via Ercolano 28, piano T

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente è un locale commerciale (negozi) 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 dal centro storico. Per la precisione l'immobile ricade nella zona B1.1 art. 32/bis (omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato, in tutto o in parte, i lotti di pertinenza, o che contiene residui di lotti liberi, nonché quelle oggetto di piani di lottizzazione già approvati) del vigente PRG di Ragusa. La costruzione dell'immobile, inserito in un contesto condominiale inizia con giusto Nulla Osta Edilizio n.405 del 31/05/1968 e successivamente modificato da una variante del 1971. In origine il negozio viene venduto dal costruttore privo di tramezzature, così come risulta dalla documentazione catastale ed era dotato di agibilità dei locali (pratica n.176 del 30/03/1971). Nel 1999 con la pratica autorizzativa n.264/99 viene definita una nuova distribuzione degli ambienti interni dall'allora locataria Coop. Esistere. In tempi recenti l'immobile subisce dei lavori per ridistribuire gli spazi interni ma di questi lavori non vi è traccia di provvedimenti autorizzativi ne tanto meno è stata aggiornata a livello planimetrico la documentazione catastale.

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 tufo calcareo dello spessore di cm 30 e tramezzi in laterizio.

Si accede al negozio dal prospetto principale su Via Ercolano n.26 tramite una porta/vetrina di generose dimensioni, sempre sullo stesso prospetto troviamo un'altra vetrina che sottolinea la vocazione commerciale dell'immobile.

L'immobile è costituito da un ingresso, tre vani e relativi servizi, uno dei vani, di circa 57 m², è attualmente allestito come laboratorio fotografico. Oltre ai sopracitati vani sono presenti due W.C. e



tre locali di sgombero. Il locale, con ingresso a livello strada su via Ercolano è distribuito su un unico piano ma nella parte retrostante ha comunque un balcone che si affaccia su un cortile condominiale interno che si trova a quota superiore rispetto ai sottostanti garage.

Il negozio nel suo complesso ha una consistenza di 178 m². Si precisa che non sono presenti barriere architettoniche eccetto per la soglia di ingresso e non è presente un bagno attrezzato ad accogliere disabili. L'unico gradino all'ingresso in corrispondenza della vetrina può essere superato con una scivola realizzata in prefabbricato in acciaio zincato, il solo bagno può essere reso conforme con sostituzioni dei sanitari e l'installazione di tutti i necessari accessori. Si presume un costo indicativo per eliminare tutte le barriere architettoniche di circa **€ 1.500,00** (millecinquecento/00).

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale di prospetta un costo di **€ 2.500** comprensivi degli oneri comunali e dei diritti catastali.

L'immobile non risulta in regola con il versamento delle quote condominiali.

L'immobile ha una spesa media annua per la ordinaria gestione (con esclusione dell'acqua) = € 312,00

Riguardo alle spese insolute

1. per l'anno solare 2024 periodo gennaio/settembre = € 234,00 (salvo eventuale conguaglio come da prossimo rendiconto);
2. per l'anno solare 2023 = € 709,91

Per un totale di € 943,91 (dichiarato da Studio SESA di Raniolo dott. Sandro in data 24/09/2024 e successivamente in data 01/10/2024 per i soli anni 2023 e 2024 si vedano comunicazioni in allegato).

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 1/1)
Nato a [REDACTED] 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
Negozio	165 m ²	178 m ²	3,00 m	Terra

Il bene è divisibile in due unità immobiliari.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Darti di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
A	66	1058		1	C1	3	165 m ²	178 m ²	€ 1.832,13	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, questa a seguito di pratica urbanistica dovrà essere aggiornata con l'attuale distribuzione degli spazi interni.

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 in parte dall'esecutato, in parte, in comodato d'uso, da [REDACTED] (figlio dell'esecutato) che esercita l'attività di studio fotografico ed in fine, sempre in comodato d'uso, un'ultima porzione è detenuta dalla ditta ARKO s.r.l.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda l'edificio risultano buone. 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 buono stato di conservazione.



Per quanto riguarda la pavimentazione sembra sia quella originaria degli anni settanta in marmo, come anche le vetrine e gli infissi esterni, in ferro zincato con vetro singolo, si mantengono in buono stato. Gli infissi esterni sono dotati di oscuranti in pvc (tapparelle) e di grate contro le effrazioni.

Anche l'impiantistica è quella originale risalente all'anno di costruzione, a parte qualche limitato intervento all'impianto elettrico adattato all'attuale destinazione d'uso come laboratorio fotografico.

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 tufo e tramezzi in laterizio.
- Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno in ceramica.
- Pavimentazione: in marmo per i vani ed in ceramica con rivestimento anche alle pareti per i bagni. I pavimenti rispecchiano uno stile classico dai formati standard.
- Impianto di riscaldamento: l'impianto principale è costituito con caldaia e termosifoni.
- Infissi esterni: in ferro zincato con vetro singola camera ed oscuranti in pvc.
- 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'appartamento è del tipo sottotraccia funzionante, 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: nessuna.
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in parte dall'esecutato, in parte, in comodato d'uso, da [REDACTED] (figlio dell'esecutato) che esercita l'attività di studio fotografico ed in fine, sempre in comodato d'uso, un'ultima porzione è detenuta dalla ditta [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Verbale di Conciliazione del 05/01/2004 rep.1180 del Tribunale di Ragusa

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2004	[REDACTED], nato a Ragusa il [REDACTED], proprietario per 1/1. Codice Fiscale: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ragusa	17/01/2004	780	580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 – Iscrizione Ipotecaria ai sensi dell'art.77 DPR 602/73**

Iscritto a Ragusa il 17/10/2017
Reg. gen. 14616 - Reg. part. 2493
Quota: 1/1
Importo: € 83.351,70
A favore di Riscossione Sicilia SpA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 41.675,85

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ragusa il 23/05/2012
Reg. gen. 8390 - Reg. part. 1127
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 40.000,00

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Ragusa il 18/11/2009
Reg. gen. 22681 - Reg. part. 5575
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 15/11/2023
Rep. 3194
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED], nella sua qualità di procuratrice di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade nella zona definita nel P.R.G. vigente di Ragusa come zona B1.1 art. 32/bis "zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato, in tutto o in parte, i lotti di pertinenza, o che contiene residui di lotti liberi, nonché quelle oggetto di piani di lottizzazione già approvati".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il negozio risulta regolare in quanto è stato rilasciato dal Comune di Ragusa giusto Nulla Osta Edilizio.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Di seguito si riportano i dati della autorizzazione edilizia:

Nulla Osta Edilizio n. 405 del 31/05/1968 (e relativa variante del 1971).

A seguito di un accesso agli atti effettuato presso gli uffici del SUE del Comune di Ragusa, l'ultima pratica edilizia è la n.264/99 ma ad oggi l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. La condizione attuale è da regolarizzare mediante una CILA tardiva (e successiva regolarizzazione catastale tramite DOCFA). I costi complessivi di regolarizzazione sono stimati in € 4.000,00.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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



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

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio a Ragusa (RG) - via Ercolano, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 1058, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 iuseppe Mauro rep. 7940/6175
Prezzo (€):		88.000,00
Data dell'atto:		23/05/2024
Comune:		Ragusa
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	via Carducci
	Numero civico	177
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	66
	Particella	965
	Subalterno	1
	Categoria	C/1

Comparabile C _b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giovanni Livia rep. 52683/18819
Prezzo (€):		85.000,00
Data dell'atto:		19/12/2022
Comune:		Ragusa
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	via Epicarmo
	Numero civico	45
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	66
	Particella	835
	Subalterno	40
	Categoria	C/1

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Ventura Valeria rep 3968/2651
Prezzo (€):		140.000,00
Data dell'atto:		01/04/2022
Comune:		Ragusa
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	via Risorgimento
	Numero civico	85-87
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	69
	Particella	79
	Subalterno	22
	Categoria	C/1



Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Paolo Romeo rep. 355/106
Prezzo (€):		90.000,00
Data dell'atto:		11/09/2023
Comune:		Ragusa
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittorio Veneto
	Numero civico	480
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	64
	Particella	1520
	Subalterno	1
	Categoria	C/1

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Giovanni Livia rep 53096/19134
Prezzo (€):		62.000,00
Data dell'atto:		25/01/2022
Comune:		Ragusa
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	via Archimede
	Numero civico	265/267
Dati catastali	Sezione	A
	Foglio	64
	Particella	264 (ex 1541 sub 2)
	Subalterno	4
	Categoria	C1

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*.



TEST DI AMMISSIBILITÀ

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello di stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato. Operativamente non 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 (negozi) l'intervallo O.M.I. viene ampliato tenendo in considerazione l'appetibilità del bene; il valore adottato per l'ampliamento del range è stato posto pari a €/m² 300 per passare da appetibilità "scarsa" a "normale" e da "normale" ad "elevata".

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 state inserite tutti i *comparable*, ai fini di stabilire sia i *comparable* ammissibili che il prezzo omogeneizzato minimo da utilizzare nella tabella dei prezzi marginali riferita ai 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.

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	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	C3	C3	C3	C3	C3	B9
Prezzo rilevato (€)	88.000,00	85.000,00	140.000,00	90.000,00	62.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$ 670,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2024	2°/2022	1°/2022	2°/2023	1°/2022	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$ 960,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparable)	815,00	895,00	925,00	815,00	925,00	$C^* (\text{€}/\text{m}^2)$ (da sottoporre a normale)
Coefficiente epoca K_{e_i} (nella zona del comparable) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparable}$)	1,00	0,91	0,88	1,00	0,88	$C^* (\text{€}/\text{m}^2)$ (da normale a calmo)
Localizzazione generale						
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparable all'epoca stima)	815,00	815,00	815,00	815,00	815,00	Epoca stima: 2°/2024
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparable}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/mq (zona ed epoca subject)
Consistenza ragguagliata ST ci (mq)	167	121	168	133	88	178
Prezzo unitario pC (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	526,95	702,48	833,33	676,69	704,55	Prezzo min. ammissibile = €/mq ($V_{OMI} \text{ min} - C$) 370,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'e = pCi x ke x kl (€/mq)	526,95	639,69	734,23	676,69	620,76	Prezzo max. ammissibile = €/mq ($V_{OMI} \text{ max} + C$) 1.260,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)	88.000,00	77.402,23	123.351,35	90.000,00	54.627,03	p'c min = € 526,95
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	



REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

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

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

E' la superficie commerciale determinata dalla omogeneizzazione delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate secondo le tipologie previste dal citato DPR 138/98.

C2 - "Appetibilità commerciale"

Esprime, per ciascun immobile, la qualità della sua posizione in dipendenza della propria ubicazione all'interno della zona OMI di appartenenza in considerazione dell'esistenza in essa di microaree particolarmente ricercate ovvero degradate.

Il nomenclatori sono quelli forniti dal manuale della banca dati OMI a cui viene assegnato il seguente punteggio:

scarsa = 0, media = 1, elevata = 2.

C3 - "Distribuzione spazi interni"

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

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



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

C4 - "Ingressi e vetrine"

Rappresenta la qualità associata alla presenza di ingressi e vetrine che ne determinano una maggiore appetibilità in relazione alla specifica destinazione commerciale. Per tale caratteristica si valorizza l'indicatore relativo allo sviluppo lineare di ingressi e vetrine.

Queste caratteristiche vengono apprezzate in base ad un punteggio oppure alla presenza o meno; i punteggi e i valori determinati per le caratteristiche quantitative o qualitative sono riportati nella tabella seguente.

TABELLA "C" - DATI																			
IMMOBILI IN COMPARAZIONE																			
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca			Cb			Cc			Cd			Ce			IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	167,00	Media	121,00	168,00	Media	133,00	88,00	133,00	Media	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c2	Appetibilità commerciale	1,00	Media	2,00	1,00	Media	1,00	2,00	1,00	Media	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	1,00	Normale	2,00	1,00	Normale	0,00	0,00	0,00	Scadente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c4	Ingressi e vetrine	5,30	Sviluppo in ml	3,60	6,50	Sviluppo in ml	6,00	4,30	6,00	Sviluppo in ml	6,00	4,30	6,00	4,30	6,00	4,30	6,00	4,30	6,00



PREZZI MARGINALI

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

Nella tabella seguente si riportano di seguito i coefficienti da adottare per i prezzi marginali per ogni caratteristica.

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	526,95	526,95	526,95	526,95	526,95	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	13.200,00	11.610,34	18.502,70	13.500,00	8.194,05	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	4.400,00	3.870,11	6.167,57	4.500,00	2.731,35	
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	13.200,00	11.610,34	18.502,70	13.500,00	8.194,05	



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:

$$\boxed{\text{Variazione di prezzo del } comparable} = \boxed{\text{Prezzo marginale della caratteristica}} \times \boxed{\text{Differenza di quantità o punteggio}}$$

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" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	11,00	5.796,41	57,00	30.035,93	10,00	5.269,46	45,00	23.712,57	80,00	47.425,15				
c2	Appetibilità commerciale	1,00	13.200,00	0,00	0,00	1,00	18.502,70	1,00	13.500,00	0,00	0,00				
c3	Distribuzione spazi interni	1,00	4.400,00	0,00	0,00	1,00	6.167,57	2,00	9.000,00	1,00	2.731,35				
c4	Ingressi e vetrine	1,10	14.520,00	2,80	32.508,94	-0,10	-1.850,27	0,40	5.400,00	2,10	17.207,51				
Σ ΔP_i			37.916,41		62.544,87		28.089,46		51.612,57		67.364,01				
P'_C			88.000,00		77.402,23		123.351,35		90.000,00		54.627,03				
P'_C + Σ ΔP_i			125.916,41		139.947,10		151.440,81		141.612,57		121.991,04				
p_C corretto			707,40		786,22		850,79		795,58		685,34				prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²) 765,06
Δ_{medio}%			-7,54%		2,77%		11,21%		3,99%		-10,42%				% di scostamento accettato 15%
Esito 1^a sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				Valore 1^a sintesi (€) 136.180,68



Da tale tabella si evince che il prezzo unitario di mercato da applicare all'immobile in stima è pari a 765,06 €/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 della villa di 178,00 m², come previsto dal D.P.R. 138/98, fornisce il più probabile valore di mercato:

$$VM = 765,06 \text{ €/m}^2 \times 178,00 \text{ m}^2 = 136.180,68 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Negozio - Ragusa (RG) - via Ercolano 28, piano T	178,00 mq	765,06 €/mq	€ 136.180,68	100,00%	€ 136.180,68
Valore di mercato:					€ 136.180,68

Valore di mercato: € 136.180,68,

Al valore di mercato vanno sottratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati in € 4.000 ed il deprezzamento per mancata garanzia e vizi occulti.

Deprezzamenti

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

Valore di vendita forzata: € 112.353,58

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

Semestre: 2023/2		Zona:C3 - AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO								
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	%/A Min - Max	
Box	N	P	305 - 450	L	1.6 - 2.3	L	6.3 - 6.1	F	---	
Autorimesse	N	P	285 - 420	L	1.4 - 2	L	5.9 - 5.7	F	---	
Abitazioni civili	N	P	730 - 920	L	2.7 - 4	L	4.4 - 5.2	F	---	
Abitazioni di tipo economico	N	P	700 - 820	L	2.7 - 3.3	L	4.6 - 4.8	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	%/A Min - Max	
Negozi	N	P	670 - 960	L	4.6 - 7.4	L	8.2 - 9.3	F	---	
Magazzini	N	P	350 - 470	L	1.6 - 2.4	L	5.5 - 6.1	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	%/A Min - Max	
Uffici	N	P	720 - 930	L	3.3 - 4.9	L	5.5 - 6.3	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	%/A Min - Max	
Laboratori	N	P	345 - 590	L	1.5 - 2.6	L	5.2 - 5.3	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:

$$r_{\min} = 8,2\%$$

$$r_{\max} = 9,3\%$$

$$GRM_{\min} = 1/ r_{\max} = 12,20$$

$$GRM_{\max} = 1/ r_{\min} = 10,75$$

$$GRM_{\text{medio}} = 11,48$$

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. Inseadimento dell'immobile in località di particolare idoneità.	+0,60	
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		-0,40
6	Suscettività alla trasformazione	+0,30	
	TOTALE INCIDENZE	+1,60	-0,80

Il GRM ragguagliato diventa quindi:

$$\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{medio}} \pm S \text{ la} = 11,48 + 1,60 - 0,80 = 12,28$$

$$r_{\text{medio}} = 8,14 \%$$

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

$$L = \text{€ } 136.180,68 \times 8,14\% = \text{€ } 11.085$$

Conclusioni

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in buono stato di conservazione in ragione anche della vetustà del bene. La regolarità edilizia risulta verificata a meno delle recenti modifiche interne che risultano sanabili con una CILA; la stessa situazione riguarda la regolarità catastale per la quale si prevede la regolarizzazione tramite deposito di un DOCFDA da predisporre dopo la regolarizzazione urbanistica. Il valore stimato dell'immobile tramite metodo MCA, decurtato degli oneri per la regolarizzazione e del 15% in caso di vendita forzata è di € 112.353,58. Gli oneri nei confronti del condominio sono dichiarati dall'amministratore in € 943,41.

Tanto era dovuto nell'assolvimento del mio incarico

Vittoria, li 04/10/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato I - SOPRALLUOGO
- ✓ Allegato II - PLANIMETRIE
- ✓ Allegato III – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Allegato IV – ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ Allegato V – REPORT FOTOGRAFICO
- ✓ Allegato VI – ONERI CONDOMINIALI
- ✓ Allegato VII – TITOLO DI PROVENIENZA

