
PERIZIA DI STIMA – Esecuzione immobiliare n. 59/2023

Tribunale di Ascoli Piceno

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 59/2023
R.G.E.

Ing. Arch. Paolo Cameli

Sommario

Premessa	2
Criteri di stima	3
Stima con metodo di comparazione diretta.....	3
Stima con il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).....	4
A. Identificazione e descrizione dei beni	5
Localizzazione.....	5
Identificazione catastale	8
Confini.....	11
Proprietà.....	11
Posizione urbanistica	12
Descrizione della “storia” dell’immobile	12
Difformità	13
Descrizione	14
Consistenza degli immobili	19
Ulteriori considerazioni.....	20
B. Determinazione del valore dell’immobile.....	20
Stima analitica basata sul criterio del metodo di comparazione diretta	20
Quotazioni immobiliari.....	21
Valore Unitario	22
Valore Unitario di Stima.....	22
Valore dell’immobile con stima sintetica	26
Stima basata sul metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)	26
Conclusioni	34

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Paolo Cameli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno, al numero 1936, Sez. A, e all'ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al numero 1276, Sez. A, con sede in Via Oberdan n. 56, San Benedetto del Tronto (AP), veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Simona D'Ottavi, di procedere alla stima degli immobili di cui al procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 53 del 2024, ubicati nel comune di Spinetoli (AP) e meglio identificati nel prosieguo dell'elaborato.

In data 04/09/2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica.

Successivamente, in data 10 ottobre 2024, effettuava un sopralluogo congiunto, accompagnato dal Custode Dott.sa Erika Caglio durante il quale prendeva visione degli immobili ed esperiva gli esami tecnici di rito.

In particolare, si è proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni oggetto di stima e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore di mercato.

Si è inoltre provveduto ad effettuare gli accessi agli atti sia presso il Comune di Spinetoli, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, che presso l'Agenzia Delle Entrate, Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che sono come di seguito articolate.

- PARTE "A": Identificazione e descrizione dei beni:
Ogni bene immobile è localizzato e identificato catastalmente e urbanisticamente, descritto nella sua storia, nelle sue caratteristiche e nella sua consistenza.

- PARTE "B": Valutazione dei beni:
Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede alla stima dei beni immobili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Criteri di stima

Nel caso in esame, il giudizio d _____ Comune di Spinetoli (AP). A tale riconoscimento dello scopo della stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico dei beni cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato.

Al fine di pervenire al richiesto giudizio di stima, che deve essere oggettivo, generalmente valido e dunque da formularsi sulla base del principio di ordinarietà e che deve soddisfare il requisito di razionalità, si illustrano di seguito i diversi criteri di stima utilizzati.

Stima con metodo di comparazione diretta

In relazione alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, poiché essi presentano carattere di ordinarietà, risulta percorribile l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato, essendo possibile desumere dal mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobile della fattispecie, rilevabili dall'autorevole Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale definisce un orizzonte di riferimento circa l'apprezzamento degli immobili compravenduti.

Nella determinazione del valore si suppone la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici, tenendo conto invece delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni.

Fra le condizioni estrinseche si considerano la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorgono gli immobili, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

Fra le condizioni intrinseche sono considerate la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene risulta destinato, il grado di rifinitura, lo stato manutentivo e conservativo, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelle normali per il tipo di immobile in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Il Valore Unitario riscontrato è quindi verificato sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene, attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", nella variante detta "moltiplicativa", secondo la quale in riferimento al Valore Unitario di Stima ricercato si ha in generale:

$$V_{\text{unitario di stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K$$

dove:

$$V_{\text{unitario medio}} = \text{Valore Unitario Attribuito}$$

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_j \times K_p$$

essendo:

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_j = caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche

K_p = caratteristiche produttive

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo è oggetto di aggiustamenti in aumento o in diminuzione mediante coefficienti sintetici basati sulle caratteristiche del bene da stimare. Il Valore Unitario del bene così ottenuto è dunque moltiplicato per la superficie commerciale calcolata per determinare il valore di mercato del bene.

In particolare, le caratteristiche dei beni immobili si esprimono in letteratura come sintesi dei vari contributi, attraverso alcuni valori riassuntivi. I coefficienti sono superiori all'unità nel caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità.

Nel caso degli immobili in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e valutate secondo prassi diffuse e condivise, e l'esperienza dello scrivente valutatore. Sulla base dei documenti analizzati, dei rilievi effettuati e delle indagini condotte sul luogo, attraverso specifiche tabelle relative alle caratteristiche degli immobili, si ottengono i coefficienti correttivi che sono applicati per procedere alla stima del valore di mercato.

Stima con il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si compiono aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi principali di cui è composto questo procedimento di stima sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- Rilevazione dei dati immobiliari
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)
- Compilazione della tabella dei dati
- Stima dei prezzi marginali
- Redazione della tabella di valutazione
- Sintesi valutativa

Poiché non è risultata possibile la comparazione con prezzi di mercato relativi a transazioni effettivamente concluse, in assenza di detti riferimenti, la valutazione è rapportata ad offerte vigenti, alle quali si dovrà applicare, dandone esplicita visibilità, uno sconto medio non inferiore a quello indicato nel Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, edito con cadenza trimestrale da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

A. Identificazione e descrizione dei beni

Localizzazione

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel comune di Spine
Piceno. Il fabbricato si trova in zona periferica residenziale ne

- n. 1 appartamento posto al piano secondo di un immobile residenziale;
- n. 1 garage posto al piano sotto strada;
- n. 1 posto auto scoperto;
- n.1 porzione di lastrico solare.



Figura 3_Garage

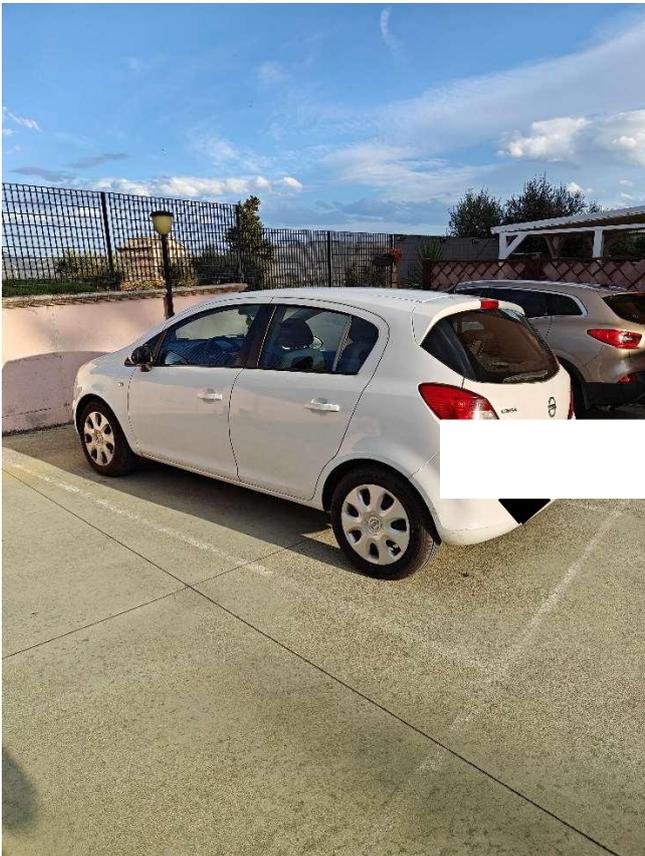
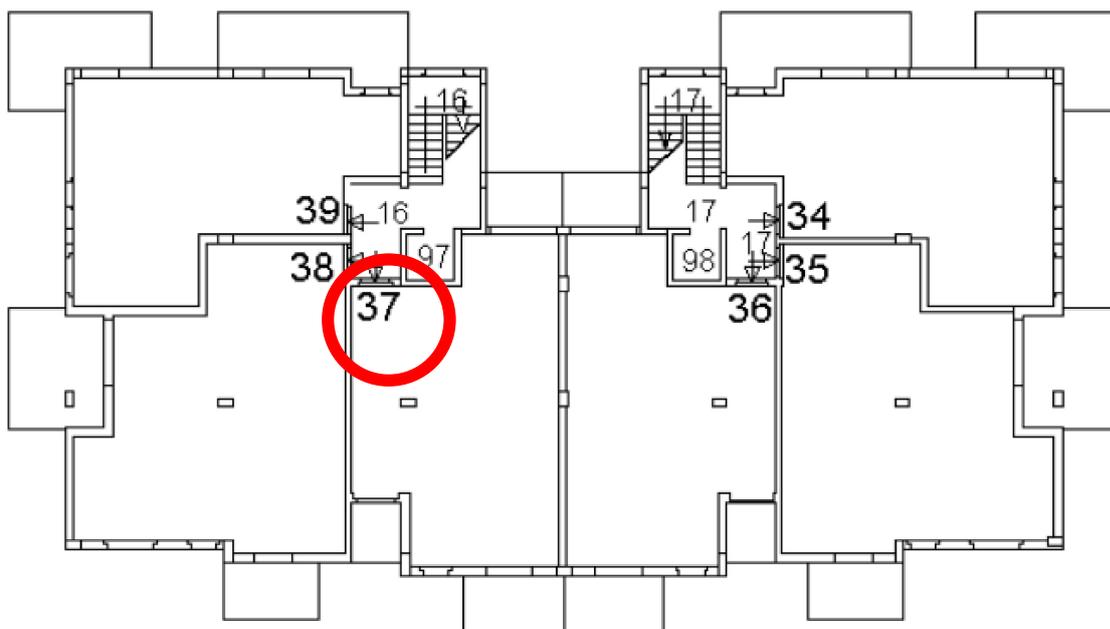


Figura 4_Posto auto

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Spinetoli come segue:

- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 37, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 159,07;
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 66, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Rendita € 21,69;
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 84, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Rendita € 11,93;
- Foglio n. 5, Part. 373, sub. 48, Categoria F/05, Classe -, Consistenza 17 mq, Rendita € -



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



PIANO COPERTURA

Confini

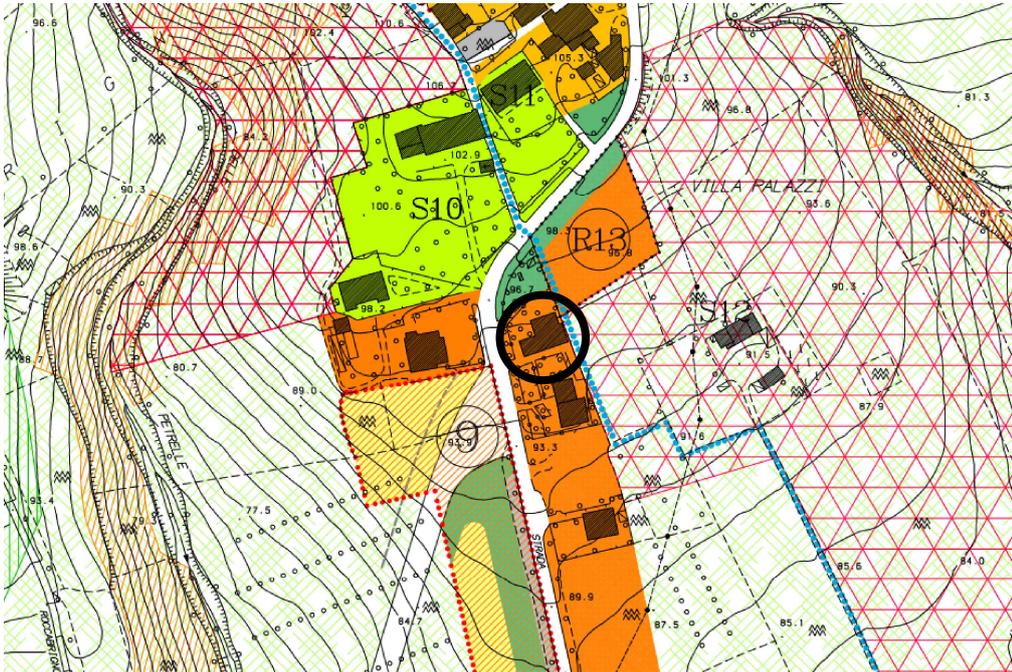
Gli immobili in oggetto confinano come di seguito elencato:

- Sub. [redacted] confina con pr [redacted] scala
- Sub. [redacted] confina con prop [redacted] d, corsia di manovra
- Sub. [redacted] confina con propri [redacted], corte comune; [redacted]
- Sub. [redacted] [redacted] [redacted]

Proprietà

Gli immobili sono intestati a [redacted] quanto acquistato con il seguente atto in regin.

- / [redacted] Repertorio n. [redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

Posizione urbanistica

/Rn TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
A MEDIO-ALTA DENSITA'
(Art. 47 N.T.)

Nel vigente P.R.G. del comune di Spinetoli, l'edificio residenziale di cui gli immobili in oggetto fanno parte ricade nell'ambito residenziale, in particolare "Tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità", disciplinato dall'art. 47 delle Norme Tecniche.

Descrizione della "storia" dell'immobile

A seguito della richiesta effettuata dal sottoscritto in data 5 settembre 2024, gli uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Spinetoli hanno trasmesso la documentazione che attesta che l'immobile in cui sono presenti i beni oggetto di valutazione è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. _____
- Permesso di Costruire n. _____
- Perm. _____
- S.C.I.A. in sanatoria n. _____

Agli atti è presente in oltre una Richiesta di Certificazione di Agibilità, pratica edilizia n. _____ del _____ da

Difformità

A seguito del sopralluogo effettuato si segnala la presenza di un secondo locale bagno, la cui realizzazione sarebbe stata eseguita in luogo del locale ripostiglio, in assenza di titolo edilizio, stando alla documentazione fornita allo scrivente dagli uffici competenti a seguito richiesta di accesso agli atti.

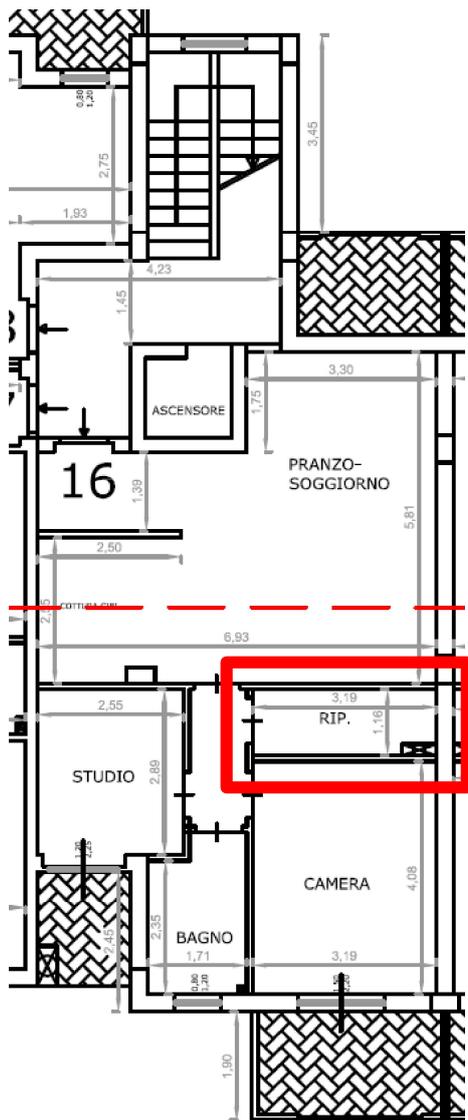


Figura 5_Planimetria sub 37

Figura 6_Secondo locale bagno

Descrizione

I beni oggetto di perizia si compongono di:

- N. 1 appartamento posto al piano secondo, avente superficie coperta di 73 mq e 4 mq di balconi con accesso da _____ Esso si compone di ambiente soggiorno-cucina, n. 2 bagni, n. 2 camere;
- N. 1 box auto posto al piano sotto strada con accesso da _____ a verso scivolo condominiale e corsia di manovra della consistenza di 16 mq;
- N. 1 posto auto scoperto posto al piano strada con accesso da _____ della consistenza di 11 mq.
- N. 1 porzione di lastrico solare posto al piano terzo copertura, con accesso da scala condominiale.

Il fabbricato si affaccia : _____ da che collega il nucleo storico _____
_____ in un contesto residenziale poco densamente urbanizzato. Esso dista poche centinaia di metri dalla Via Salaria dalla quale è possibile connettersi al raccordo autostradale.

Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- Struttura: calcestruzzo armato;
- Copertura: laterocemento;
- Tamponatura esterna: laterizio.

L'immobile residenziale oggetto della presente valutazione presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione	Gres
Rivestimenti	Ceramica nei locali servizi igienici
Finiture	Intonaci e tinteggiature al civile
Infissi	Legno con doppio vetro
Impianto elettrico	Impianto per civile abitazione
Impianto idrico	Impianto per civile abitazione
Impianto termico	Impianto a radiatori con caldaia
Stato di manutenzione	I locali si presentano in buono stato di manutenzione, ad eccezione di tracce di umidità derivanti probabilmente da infiltrazioni di acqua in copertura
Ulteriori annotazioni	Presenza di secondo locale bagno non presente nella documentazione comunale e catastale





Consistenza degli immobili

Per quanto concerne la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli autorizzativi precedentemente citati, come rappresentate negli elaborati catastali redatti dal geometra Gabrielli Emidio del Collegio di Ascoli Piceno n. 679 e verificate durante gli accertamenti tecnici di sopralluogo.

	Superficie (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	73	1	73
Balconi	15	0.25	4
Garage	14	1	14
Posto auto	11	1	11

Lastrico solare	17	0.15	
-----------------	----	------	--

Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- Raccordo autostradale < 2.000mt;
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Scarsa presenza di spazi adibiti a parcheggi.

Urbanizzazioni e servizi

- Zona residenziale a bassa densità abitativa;
- Attrezzature ricreative < 2.000mt;
- Servizi commerciali < 600mt;
- Servizi pubblici < 1.000mt

Vocazione della zona

- Residenziale

Commerciabilità dell'immobile

- Normale
- Unità immobiliare caratterizzata da edilizia ordinaria, medie finiture

Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dall'intestatario.

B. Determinazione del valore dell'immobile

Stima analitica basata sul criterio del metodo di comparazione diretta

Per quanto detto nella valutazione degli immobili si tiene debitamente conto di:

- Caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo all'ubicazione;
- Caratteristiche intrinseche dell'area;
- Caratteristiche intrinseche del fabbricato.

Quotazioni immobiliari

Per determinare il valore di mercato attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Ascoli Piceno, con specifico riferimento al comune di Spinetoli, anno 2024 – semestre 2° - Fascia/Zona: Periferica/Pagliare e dintorni – codice di zona – D1 – microzona 1, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando adeguati e opportuni ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

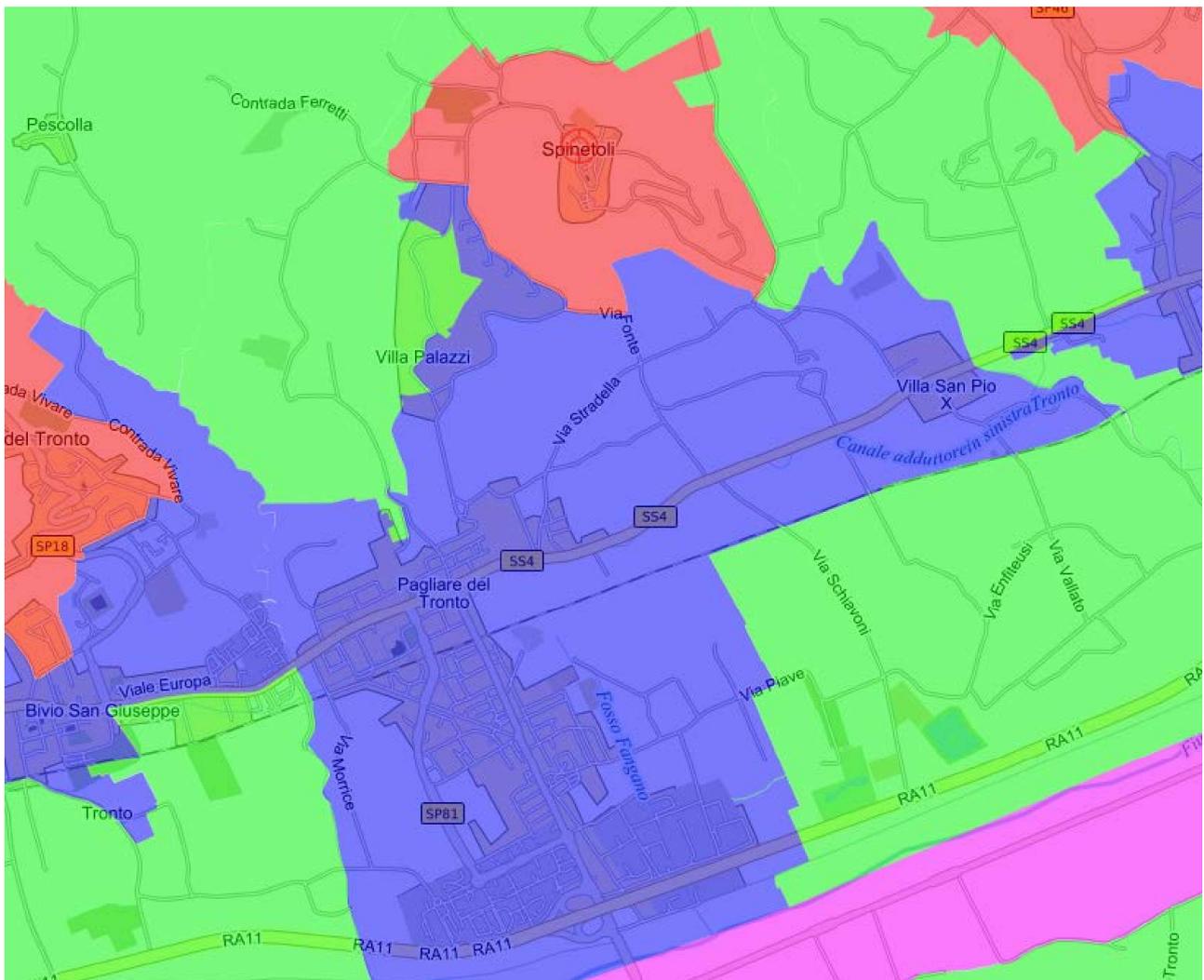


Figura 7_zonizzazione O.M.I.

Si rappresenta che il valore riportato nelle tabelle O.M.I. è riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali.

Nello specifico, i valori di riferimento O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse risultano i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,8	5,9	L
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	940	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1300	L	4,2	5,1	L
Autorimesse	Normale	490	660	L	1,9	2,7	L
Box	Normale	590	790	L	2,3	3,3	L
Posti auto coperti	Normale	440	600	L	1,7	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	340	460	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L	4,8	5,9	L

Valore Unitario

Dai valori sopra riportati si evincono i seguenti Valori medi:

	Valore medio (€/mq)	Valore Unitario Attribuito (€/mq)
Abitazioni civili	950	950
Box	690	690
Posti auto scoperti	400	400

Valore Unitario di Stima

Il valore unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrato.

Sub. 37

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
posizione		0,90				0,90
infrastrutture		0,90				0,90
accessibilità			1,00			1,00
servizi		0,90				0,90
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità				1,10		1,10
qualità dell'aria				1,10		1,10
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_{pe}						0,98

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista				1,10		1,10
luminosità			1,00			1,00
orientamento				1,10		1,10
coefficiente complessivo K_{pi}						1,05

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
età fabbricato			1,00			1,00
stato manutentivo		0,90				0,90
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici			1,00			1,00
finiture		0,90				0,90
bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_j						0,97

Le caratteristiche produttive (K_p) riferite al bene in oggetto possono essere stimate applicando il valore del coefficiente: $K_p = 1,10$

Per quanto detto, per l'immobile sub. 37 il coefficiente K è pari a **1,02**.

Sub.66

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
posizione		0,90				0,90
infrastrutture		0,90				0,90
accessibilità				1,10		1,10
servizi		0,90				0,90
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità				1,10		1,10
qualità dell'aria				1,10		1,10
contesto sociale			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_{pe}						0,99

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità			1,00			1,00
orientamento			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_{pi}						1,00

caratteristica	qualità					coeff
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	parziali
età fabbricato			1,00			1,00
stato manutentivo				1,10		1,10
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici				1,10		1,10
finiture			1,00			1,00
bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_j						1,03

Le caratteristiche produttive (K_p) riferite al bene in oggetto possono essere stimate applicando il valore del coefficiente: $K_p = 1,10$

Per quanto detto, per l'immobile sub. 66 il coefficiente K è pari a **1,03**.

Sub. 84

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
posizione		0,90				0,90
infrastrutture		0,90				0,90
accessibilità			1,00			1,00
servizi		0,90				0,90
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità				1,10		1,10
qualità dell'aria				1,10		1,10
contesto sociale			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_{pe}						0,98

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità			1,00			1,00
orientamento			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_{pi}						1,00

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
età fabbricato			1,00			1,00
stato manutentivo			1,00			1,00
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici			1,00			1,00
finiture			1,00			1,00
bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_j						1,00

Le caratteristiche produttive (K_p) riferite al bene in oggetto possono essere stimate applicando il valore del coefficiente: $K_p = 1,10$

Per quanto detto, per l'immobile sub. 84 il coefficiente **K** è pari a **1,02**.

Sub. 48

Per quanto concerne la porzione di lastrico solare di proprietà, si assume un coefficiente riduttivo che ragguglia la superficie al 15%, dunque il valore di tale porzione sarà determinato dal valore di mercato al metro quadro dell'appartamento per la superficie raggugliata:

$$(17\text{mq} \times 15\%) \times 969 \text{ €/mq} = 2.471 \text{ €}$$

Valore dell'immobile con stima sintetica

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente K	Valore raggugliato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)
Immobile					
Sub.37	950	1,02	969	77	74613,00
Sub. 66	690	1,03	710,7	14	9949,80
Sub.84	400	1,02	408	11	4488,00
Sub.48					2471,00
VALORE TOTALE DEI BENI					91.521,80

Pertanto, il valore totale dei beni con il metodo della comparazione diretta è assumibile in **€ 91.521,00**

Stima basata sul metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)

In prima istanza si considerano i valori immobiliari derivanti dalla zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate già esaminati e definiti in precedenza:

	Valore medio (€/mq)	Valore Unitario Attribuito (€/mq)
Abitazioni civili	950	950
Box	690	690
Posti auto scoperti	400	400

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili oggetto di compravendita.

Poiché non è risultata possibile la comparazione con prezzi di mercato relativi a transazioni effettivamente concluse, in assenza di detti riferimenti, la valutazione è rapportata ad offerte vigenti, alle quali si dovrà applicare, dandone esplicita visibilità, uno sconto medio non inferiore a quello indicato nel Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, edito con cadenza trimestrale da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, pari all'8.5%:

Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2023 2° trim	2023 3° trim.	2023 4° trim.	2024 1° trim.	2024 2° trim.
<u>Compravendite</u>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	84,2	80,8	86,9	83,8	86,6
Sconto medio	8,5	8,5	8,6	8,3	8,5
Tempi di vendita (mesi)	5,8	5,9	6,0	5,7	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	64,1	63,4	56,9	62,5	61,5
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	76,7	77,3	77,6	77,2	77,1

Si assume come sconto medio il valore arrotondato per eccesso al 9%.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni simili in base alle caratteristiche tecniche economiche. Il MCA stima indirettamente i prezzi marginali delle caratteristiche prese in considerazione nella stima, in particolare di quelle caratteristiche quantitative (aestimabilis) per le quali si può ricorrere a un criterio di stima del prezzo marginale alternativo al prezzo di mercato.

Allo scopo di procedere alla stima del bene in oggetto sono stati individuati tre beni comparabili individuati attraverso annunci immobiliari, di seguito riportati:

Comparabile n. 1

Comparabile n. 2:



Comparabile n. 3:



Di seguito si riportano i risultati ottenuti:

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	20/10/2024	23/02/2024	08/11/2024	09/11/2024
	mesi di differenza	1	9	0	
	distanza (metri in linea d'aria)	300	300	100	
	descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
	prezzo rilevato	121 000	100 000	180 000	
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.				
	sconto	9%	9%	9%	
	prezzo applicato	110 715	91 500	164 700	

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	0	3	0	2
	numero servizi (1, 2...)	1	1	2	2
	ascensore (si 1; no 0)	0	0	1	1
	manutenzione immobile	7	2	3	2
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
	manutenzione fabbricato	7	4	4	4
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>				
	posizione	1	1	0	0
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>				
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	2	0	1	0

CALCOLO SUPERFICI	coefficiente ragguaglio				
	superficie commerciale	-			
	residenziale	1	78	100	132
	balconi (sino a 25mq)	0,25			
	garage	0,5		14	35
	posto auto scoperto	0,2			

garage in autorimessa collettiva	0,45	11	11	0
corti e cortili oltre 25 mq	0,02	50		0
	0			0
	0			0
	0			0
lastrico solare fino a 25 mq	0,15			17
totale (al netto del terreno)		84	107	154

prezzi marginali	7%	1 318,04	855,14	1 069,48	1 080,89
------------------	----	----------	--------	----------	----------

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	1	%
	valore unitario terreno	0	euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	2	%
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000	euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	20	anni
	vita utile di un servizio igienico	30	anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	14000	euro
	vita utile ascensore	40	anni
	vetustà ascensore	0	anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	5000	euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	10000	euro
	posizione (incidenza percentuale)	1	%
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	1	%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	data	92,26	686,25	0,00
	superficie	1080,89	1080,89	1080,89
	servizi igienici	2666,67	2666,67	2666,67
	livello di piano	2214,30	1830,00	3294,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	14000,00	14000,00	0,00
	manutenzione immobile	5000,00	5000,00	5000,00
	manutenzione fabbricato	10000,00	10000,00	10000,00
	posizione	-1107,15	-915,00	0,00
	finiture	-2214,30	0,00	-1647,00
classe energetica	0,00	0,00	0,00	

TABELLA VALUTAZIONI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	prezzo	110 715,00	91 500,00	164 700,00
	data	92,26	686,25	-
	superficie	5 404,43	- 19 455,94	- 70 257,56
	servizi igienici	2 666,67	2 666,67	-
	livello di piano	4 428,60	- 1 830,00	6 588,00
	terreno	-	-	-
	ascensore	14 000,00	14 000,00	-
	manutenzione immobile	- 25 000,00	-	-5 000,00
	manutenzione fabbricato	- 30 000,00	-	-
	posizione	- 1 107,15	- 915,00	-
finiture	- 214,30	-	- 1 647,00	
	78 986	86 652	94 383	

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	86 674
-------------------------------------	-------------	---------------

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	86 674
PREZZO UNITARIO	euro/mq	973,86

Conclusioni

Relativamente alla determinazione del valore del bene in oggetto, verificate le attuali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere individuato come il valore medio risultante dai due procedimenti di stima:

Valore di mercato del lotto: (€ 91.521,00 + € 86.674,00) /2= 89.097,50

Poiché sul bene individuato dal sub. 37 insiste una lieve difformità urbanistica, come descritta in precedenza, si ritiene di decurtare il valore sopra determinato della cifra pari a **€ 1.032,00**, corrispondente alla sanzione pecuniaria applicata per la sanatoria (art. 37, comma 1, D.P.R. 380/01).

Valore di stima degli immobili:

€ 89.097,50 – € 1.032 = € 88.065,50

Per quanto sopra esposto il Valore Finale di Stima dei beni immobili è assumibile in:

€ 88.000,00

San Benedetto del Tronto

12/11/2024

Ing. Arch. Paolo Cameli



The image shows a blue rectangular stamp from the 'ORDINE DEGLI INGEGNERI' of the 'SEZIONE DI ASCOLI PICENO' in the 'BELLA PROV. DI ASCOLI PICENO'. It identifies the professional as 'Ingegnere PAOLO CAMELI' with registration number 'N. 1936 dell'Albo Prof. Le' in the 'SETTORE CIVILE ED AMBIENTALE'. Below this is a red circular stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI' of the 'SEZIONE DI ASCOLI PICENO', identifying 'arch. Paolo CAMELI' with registration number 'N. 1276'. A handwritten signature in black ink is written over both stamps.