

planimetria catastale, così come le strutture che vi insistono. La cucina è internamente collegata al vano soggiorno, e tramite il disimpegno, da questa si può accedere agli altri vani dell'immobile.

Il fabbricato realizzato alla fine degli anni 60 e inizi degli anni 70, è stato edificato con una struttura portante (fondazioni, pilastri e travi) in calcestruzzo armato. Il telaio costituito da travi in elevazione e pilastri è incastrato ai plinti di fondazione. I solai di interpiano sono del tipo latero-cementizio. Le tamponature esterne sono di spessore 30 cm, costituiti, per come ravvisato nel progetto da una doppia fila di laterizi intervallati da camera d'aria. La copertura è costituita da un tetto a padiglione con quattro falde di opportuna pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche, e manto di tegole finale. Sia all'interno dell'immobile, che esternamente non vi sono evidenti lesioni nelle parti murarie e strutturali, (ad eccezione della scala esterna). La parte esterna necessita tuttavia di maggior manutenzione per alcuni scrostamenti degli intonaci. La ringhiera che funge da parapetto dei balconi è ossidata e va manutenzionata e riverniciata. Nel balcone esterno è stato riposto "provvisoriamente" un telo impermeabile, al fine di evitare infiltrazioni di acqua. In tali zone urgerebbe demolire la pavimentazione esistente, ripristinare l'impermeabilizzante e ripavimentare. La scala esterna è in evidente stato di degrado con evidenti lesioni nello strato di marmo e nelle parti strutturali. Essa va manutenzionata in somma urgenza.

I prospetti sono caratterizzati da estrema semplicità architettonica e presentano un sufficiente stato di conservazione. Il materiale delle serrande e delle oscuranti esterni è l'alluminio. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Internamente gli intonaci sono in discreto stato, fatta eccezione per alcuni punti con presenza di umidità (in corrispondenza di aperture e nel soffitto).

I rapporti aeroilluminanti sono ovunque rispettati sulla base del progetto originario autorizzato e dall'ultima comunicazione per modifiche interne.

L'impianto elettrico è presente e funzionante, così come quello citofonico e idrico. Essi, tuttavia, sono stati revisionati nel 2003, ma non sono adeguati alla Legge n. 46 del 5 marzo 1990, né al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, in quanto realizzati antecedentemente. Non è presente invece, un impianto centralizzato di riscaldamento. Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti sono affidati a n. 3 condizionatori (n. 3 split con altrettante unità esterne), installati nei vani letto e nel vano cucina.

Il garage è attualmente adibito a locale deposito. Esso è in evidente stato di ammaloramento e abbisogna di attività edili di manutenzioni.



Per determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio per computare le misure, indicati nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". La superficie commerciale è stata pertanto determinata con un arrotondamento al metro quadrato, sulla base delle seguenti indicazioni:

DPR 138/98 - Allegato C

**NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).**

**Criteri generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**Criteri per i gruppi "R" e "P"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1

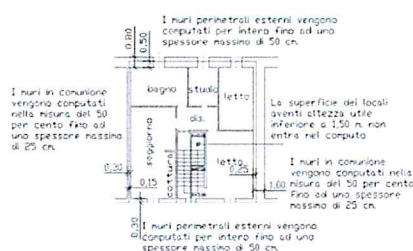
**Criteri per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:



- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:  
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le dimensioni calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco (Tabella 3). Nel caso specifico gli immobili di interesse sono identificati catastalmente rispettivamente come A/7 (ex R/2) e C/6 (ex T/6).

**Tabella 3 Consistenza commerciale**

Tipologia	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio (in base alle percentuali del D.P.R. 138/1998)	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Stato immobili (manutenzioni e finiture interne ed esterne)
Immobile 1 Piano primo	Appartamento in villino per civile abitazione	96,75	1	96,75	Tutti i lati	Buono
	Balcone lato est e sud e scala di collegamento esterna	33,95	0,30 fino a mq 25, 0,10 per la quota eccedente	8,40	est/sud	Mediocre
	Balcone lato nord	25,52	0,30 fino a mq 25, 0,10 per la quota eccedente	7,55	nord	Mediocre
<b>TOTALE (mq)</b>				<b>112,70*</b>		
Immobile 2 Piano terra	Garage	11,66	1	11,66	sud	Mediocre
<b>TOTALE (mq)</b>				<b>11,66*</b>		

\*Superfici commerciali immobile e garage arrotondate rispettivamente a 113,00 e 12,00 mq.



**Quesito s):**

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Lo scopo della presente attività estimativa è quello di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento. Tale stima viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi generali:

- I beni oggetti di valutazione si presentano come beni unitari sotto l'aspetto della funzionalità;
- Il valore stimato dei beni assume significato se gli stessi sono scambiati nello stesso periodo nel quale sono stati effettuati i sopralluoghi e redatta la relazione peritale per la stima dei beni;
- La valutazione degli immobili, (un'abitazione per civile abitazione con destinazione catastale "abitazione in villino" e un garage), è da considerarsi a corpo, poiché si tratta di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco. Eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano, pertanto, la valutazione dei beni oggetti di stima. Tale valore, alla fine unico per poter eventualmente procedere alla vendita in un unico lotto, sarà al netto delle decurtazioni per situazioni non note e per le regolarizzazioni e le difformità da sanare. Eventuali variazioni delle spese necessarie per le regolarizzazioni, non determinabili in questa sede, ma valutabili caso per caso durante la presentazione delle pratiche, rientrerebbero nella decurtazione per vizi occulti, non modificando, pertanto, la valutazione dei beni oggetti di stima.

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo di beni, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di essere il punto di incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale.

La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto e sintetico, il secondo indiretto analitico. Il procedimento diretto e sintetico può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili. Per quanto riguarda i procedimenti indiretti analitici, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente, esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari futuri che si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti



valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato e altro. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

L'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico ( $K_{glob}$ ). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficiano gli immobili ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

Per l'elaborazione di queste stime, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- stato manutentivo delle proprietà;
- informazioni relative a, superfici dei beni, titoli di proprietà, riferimenti catastali, informazioni urbanistiche, caratteristiche degli ipotetici usi;
- prezzi richiesti per immobili in vendita: broker immobiliari, tecnici liberi professionisti, inserzioni pubblicitarie sul web.
- andamento del mercato immobiliare, indici di capitalizzazione e di correzione dei valori: broker immobiliari, Agenzia del Territorio, Nomisma.

Le turbolenze finanziarie e il rallentamento economico registrato negli ultimi anni hanno avuto un impatto negativo sul settore degli immobili riducendone, a causa delle banche che non erogano i mutui, la domanda generale. Inoltre, i venditori non concedono sconti significativi per incentivare la chiusura delle trattative e di conseguenza il numero di transazioni è in brusco calo mentre i tempi di vendita, sono in notevole aumento, andando spesso oltre l'anno. Parallelamente alla situazione delle compravendite, anche i contratti di locazione recentemente stipulati registrano contrazioni significative rispetto ai valori di qualche anno fa.

In sostanza, la situazione attuale in Italia per gli immobili è sintetizzabile nei seguenti punti:

- gli immobili civili e commerciali disponibili sul mercato e non utilizzati sono in aumento;
- la domanda è in calo, sia per la crisi economica sia per il problema finanziario delle banche restie ad erogare crediti;
- i venditori spesso non accettano sconti significativi per chiudere le trattative, per cui i tempi di compravendita si allungano;
- nei casi in cui gli immobili devono essere necessariamente liquidati in breve tempo si registrano sconti significativi anche superiori al 50% del prezzo.



È stato inoltre recentemente presentato il Rapporto 2022 sul mercato immobiliare commerciale in Europa e in Italia dal titolo “Remake the shop – Create the stage”, un’analisi attenta del settore che è stato tra i più penalizzati nel 2021 a causa della pandemia.

I dati emersi nel Report 2022, riportano che in Europa, gli investimenti immobiliari per negozi ed edifici adibiti al commercio sono diminuiti di circa il 10% arrivando a toccare il minimo storico di 33 miliardi di euro nel 2021. In Italia, il volume totale degli investimenti registrati nel 2021 è stato pari a 1,32 miliardi di euro, risultando inferiore del 9% rispetto al 2020 e di poco più del 30% rispetto al 2019. Il settore del mercato degli immobili a uso commerciale in Italia ha registrato un fatturato di 6,7 miliardi di euro di beni scambiati, derivanti da vendita o locazione, con un calo di poco inferiore al punto e mezzo percentuale rispetto al 2020. Una quota rilevante delle transazioni portate a termine è stata conclusa nel secondo semestre dell’anno, grazie ad attività avviate sul finire del 2020 e nel primo trimestre del 2021.

Nel corso del 2022 la situazione, però, almeno sul fronte degli investimenti, si dovrebbe invertire. Anche se ci si trova in forte stallo a causa non solo del Covid, ma anche della guerra in Ucraina.

In Europa si prevede una crescita complessiva del 12%, a oltre 37 miliardi, nel 2022:

In Italia si stima una risalita del mercato retail di circa il 10,5% oltre 1,46 miliardi di euro entro fine 2022 grazie a nuovi investimenti nel nostro Paese.

I prezzi delle compravendite e i canoni di locazione risultano ancora in contrazione seppur con dinamiche inferiori rispetto a quanto manifestato nel corso del 2020. Si stima che anche quest’anno i prezzi si manterranno in negativo, ma con andamenti medi nazionali più contenuti (meno 2,3 % i canoni e meno 1,2 % i prezzi).

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.



I metodi di stima adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato sono di tipo diretto e sintetico, basati sul metodo del confronto e di tipo indiretto, basati sulla capitalizzazione dei redditi.

**Analisi di mercato tramite procedimento diretto e sintetico: (Immobile 1: Appartamento in villino per civile abitazione)**

Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate nella zona limitrofa a c.da Piano Erasmo e comunque all'interno del comune di Nicolosi (Tabella 4).

**Tabella 4 Immobili in vendita**

IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Appartamento in villino per civile abitazione	Via Grottalunga, Nicolosi	Buono	165.000,00	120	1.375,00
2	Appartamento in villino per civile abitazione	Via Grottalunga, Nicolosi	Buono	230.000,00	220	1.045,45
3	Appartamento in villino per civile abitazione	Via Acireale, Nicolosi	Buono	189.000,00	150	1.260,00
4	Appartamento in villino per civile abitazione	Via Gradisca, Nicolosi	Buono	145.000,00	100	1.450,00
5	Appartamento in villino per civile abitazione	Via Gradisca, Nicolosi	Buono	120.000,00	110	1.090,91
<b>Valore unitario medio</b>						<b>1.244,27</b>
<b>Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (16%)</b>						<b>1.045,19</b>

Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 16%, realistica per la zona di Catania e provincia.

Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2021. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 9:



**Figura 9 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)****Valori OMI 2021/2**

**Comune** NICOLOSI  
**Zona OMI** D1/Periferica/ZONA RESIDUALE PERIFERICA-  
 VIE : MONPELUSO - S.NICOLA - RAGALIDDA -  
 AGRIG...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	950
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	700
Autorimesse	Normale	400	600
Box	Normale	550	800
Magazzini	Normale	300	500
Ville e villini	Normale	800	1.200

Dalle pubblicazioni OMI, per la tipologia bene in oggetto, deriva un valore massimo  $V_{MAX} = 1.200,00 \text{ €/mq}$ , ed un valore minimo  $V_{MIN} = 800 \text{ €/mq}$ . I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **1.000,00 €/mq** e **1.400,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita ragguagliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(1.045,19 + 1.000,00 + 1.400,00 + 800,00 + 1.200,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 1.089,04 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$





**Determinazione del valore unitario dell'immobile**

Il valore medio di stima  $V_m$  ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito  $K_{glob}$  specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * m_q = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

È necessario, pertanto, tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna e le dimensioni nel contesto zonale e la condizione generale dell'immobile stesso. Da queste condizioni si ricavano i coefficienti correttivi (Tabella 5), per comparazione dei vari parametri formativi:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.



Tabella 5 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI - (ABITAZIONE)	
<p><b>Comparazione di parametri zionali Kz</b> L'ubicazione zonale, l'aereazione, la luminosità, la funzionalità della rete viaria, sono ritenute discrete. Tali caratteristiche, comparate ad un immobile medio ideale di riferimento, possono essere definite con l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a:</p>	<b>Kz = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri costruttivi Kc0</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muratura portante coeff. 1,00;</li> <li>• telaio in calcestruzzo armato coeff. 0,90;</li> <li>• telaio in acciaio coeff. 1,10;</li> <li>• mista coeff. 0,70;</li> <li>• pannelli prefabbricati coeff. 1,00.</li> </ul> <p><b>Strutturale Kc1:</b> non sono presenti lesioni e fessurazioni significative di intonaci e parti strutturali, a parte la scala esterna da manutenzionare.</p> <p><b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne discrete, a parte la scala esterna da manutenzionare.</p> <p><b>Impiantistico Kc3:</b> Impianti presenti e funzionanti</p> <p>• <b>Vetusta' fisica Kc4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabbricato &lt; di 6 anni coeff. 1,10</li> <li>• Fabbricato da 6 a 20 anni coeff. 1,00</li> <li>• Fabbricato da 21 a 50 anni coeff. 0,90</li> <li>• Fabbricato &gt; di 50 anni coeff. 0,50</li> </ul>	<b>Kc0 = 0,90</b> <b>Kc1 = 1,00</b> <b>Kc2 = 1,00</b> <b>Kc3 = 1,00</b> <b>Kc4 = 0,90</b>
<p><b>Comparazione di parametri funzionali Kf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,20</li> <li>• Buone coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,80</li> <li>• Scadenti coeff. 0,70</li> </ul> <p>In termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la tipologia distributiva interna (le dimensioni, la consistenza, la posizione), si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kf = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri di trasformazione Kt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Totale coeff. 1,00</li> <li>• Parziale coeff. 0,90</li> <li>• Nulla coeff. 0,80</li> </ul> <p>L'immobile è ben utilizzato e può essere migliorato.</p>	<b>Kt = 1,00</b>
<p><b>Comparazione di parametri urbanistici Kurb</b> L'immobile, definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune, in</p>	<b>Kurb = 1,00</b>



<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI - (ABITAZIONE)</b>	
termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:	
<p><b>Comparazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche di accessibilità (viabilità, comodità di parcheggio, fruibilità della zona, etc.) Kacc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottime coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Mediocri coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,60</li> </ul> <p>Caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie.</p>	<b>Kacc = 1,00</b>
<p><b>Comparazione del parametro giuridico Kgiur</b></p> <p>Tenuto quindi conto che l'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• È provvisto di Licenza Edilizia e Autorizzazione di abitabilità.</li> </ul>	<b>Kgiur = 1.00</b>
<p><b>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Kcm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ottimo coeff. 1,10</li> <li>• Medie coeff. 1,00</li> <li>• Medio-basse coeff. 0,90</li> <li>• Scadenti coeff. 0,80</li> </ul> <p>Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione sia dell'esterno che dell'interno si considera un coefficiente pari a:</p>	<b>Kcm = 1,00</b>
<p><b>Comparazione del parametro tecnologico Ktecn</b></p> <p>Il parametro in esame è definito riferendosi alla comparazione con un immobile medio ideale di riferimento della zona. Coefficiente pari a:</p>	<b>Ktecn = 1,00</b>
<p><b>Coefficiente di merito Kglob</b></p> <p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente di merito <b>Kglob</b> dell'immobile che costituisce termine di <b>comparazione globale</b> delle caratteristiche dell'immobile in esame con quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di <b>media statistica</b> ed assunto quale riferimento <b>ideale</b>.</p> <p><b><math>K_{glob} = K_z * K_{c0} * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_{c4} * K_f * K_t * K_{urb} * K_{acc} * K_{giur} * K_{cm} * K_{tecn}</math></b></p>	<b>Kglob = 0,81</b>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento ha portato alla determinazione di un coefficiente  $K_{glob} = 0,81$  per cui si ha:

- Valore medio unitario:



$$V_m = 1.089,04 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 1.089,04 \frac{\text{€}}{\text{mq}} * 0,81 = 882,12 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Tenuto conto dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerando quanto espresso nei capitoli precedenti sull'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, e considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, si ritiene congruo adottare, per la stima sintetica dell'immobile, il valore medio ponderato prima determinato. Né deriva pertanto che il valore finale di stima sintetica dell'immobile è:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 882,12 \frac{\text{€}}{\text{mq}} * 113,00 \text{ mq} = 99.679,63 \text{ €}$$



**Analisi di mercato tramite procedimento diretto e sintetico: (Immobile 2: Garage)**Offerte di vendita

Si rilevano diverse inserzioni di vendita tra vari siti di agenzie immobiliari e annunci presso bacheche di locali pubblici. Tali inserzioni per essere quanto più significative possibili sono state considerate quanto più vicine al sito dove è ubicato l'immobile. Alcune di queste, seppur entro un raggio accettabile ricadono nei comuni limitrofi (Pedara e Mascalucia) (Tabella 4).

**Tabella 6 Immobili in vendita**

IMMOBILI IN VENDITA COMPARABILI						
N. immobile	Tipologia	Localizzazione	Stato manutentivo	Prezzo d'offerta (€)	Superficie (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Garage	Via Grottalunga, Nicolosi	Buono	100.000,00	170	588,24
2	Garage	Zona limitrofa in territorio Pedara	Discreto	5.400,00	15	360,00
3	Garage	Zona limitrofa in territorio Pedara	Ottimo	16.000,00	16	1.000,00
4	Garage	Zona limitrofa in territorio Massannunziata-Mascalucia	Buono	14.000,00	21	666,67
<b>Valore unitario medio</b>						<b>653,73</b>
<b>Valore finale ragguagliato con alea di contrattazione (13%)</b>						<b>568,74</b>

Il valore delle inserzioni verrà ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore finale di vendita. Tale divario è calcolato in percentuale per le grandi città italiane, da appositi studi statistici NOMISMA.

Nel caso specifico per abitazioni usate di tipologia simile all'immobile di riferimento, si può considerare un'alea di contrattazione pari al 13%, realistica per la zona di Catania e provincia.

Banca data delle quotazioni immobiliari

Dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), è possibile visualizzare dei valori di mercato per il secondo semestre dell'anno solare 2021. Tali valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio sono riportati in Figura 10:



**Figura 10 Valori mercato immobiliare c.da Piano Erasmo - via Serra La Sciara, Nicolosi (OMI 2021, II semestre)****Valori OMI 2021/2**

**Comune** NICOLOSI  
**Zona OMI** D1/Periferica/ZONA RESIDUALE PERIFERICA-  
 VIE : MONPELUSO - S.NICOLA - RAGALIDDA -  
 AGRIG...

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	950
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	700
Autorimesse	Normale	400	600
<b>Box</b>	Normale	<b>550</b>	<b>800</b>
Magazzini	Normale	300	500
Ville e villini	Normale	800	1.200

Dalle pubblicazioni OMI, per la tipologia bene in oggetto, deriva un valore massimo  $V_{MAX} = 800,00$  €/mq, ed un valore minimo  $V_{MIN} = 550$  €/mq. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto le quotazioni non si riferiscono ad immobili di particolare pregio o degrado, o con caratteristiche comunque non ordinarie rispetto la tipologia edilizia della zona.

Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso alcune agenzie immobiliari, per gli immobili della zona si è risaliti ad un valore di mercato compreso tra **800,00 €/mq** e **550,00 €/mq**.

Dai valori sopra riportati, derivanti dalle offerte di vendita ragguagliate ad un'alea di contrattazione, dalla Banca Dati dell'OMI, e da indagini presso agenzie immobiliari, si può ricavare il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{(568,74 + 550,00 + 800,00 + 550,00 + 800,00) \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{5} = 653,75 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$



### Determinazione del valore unitario dell'immobile

Il valore medio di stima  $V_m$  ricavato precedentemente verrà moltiplicato per un coefficiente di merito  $K_{glob}$  specifico per le caratteristiche dell'immobile in esame.

$$V_{finale} = V_{mp} * m_q = \text{Valore finale di stima dell'immobile}$$

con:

- $V_{mp} = V_m * K_{glob} = \text{Valore medio ponderato con coefficiente di merito}$
- $V_m = \text{Valore medio ricavato da indagini di mercato}$
- $K_{glob} = \text{Coefficiente di merito ricavato da coefficienti correttivi}$

È necessario, pertanto, tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna e le dimensioni nel contesto zonale e la condizione generale dell'immobile stesso. Da queste condizioni si ricavano i coefficienti correttivi (Tabella 5), per comparazione dei vari parametri formativi:

- parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura, dall'impiantistica e dalla vetustà della stessa;
- parametro funzionale, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- parametro urbanistico, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- parametro di parcheggio e viabilità, inteso nel senso di accessibilità all'immobile;
- parametro giuridico, inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94;
- parametro conservativo e manutentivo, inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa;
- parametro tecnologico, inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media.

