

Tabella 7 Coefficienti correttivi

COEFFICIENTI CORRETTIVI - (GARAGE)	
<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> sono presenti lesioni e fessurazioni significative da manutenzionare. <b>Di finitura Kc2:</b> finiture interne ed esterne mediocri da manutenzionare. <b>Impiantistico Kc3:</b> Impianto elettrico presente <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 = 1,00</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 termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a:</p>	<b>Kurb = 1,00</b>



<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI - (GARAGE)</b>	
<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 sprovvisto di Licenza Edilizia, ma è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85.</li> </ul>	<b>Kgiur = 0,95</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>• Ordinarie coeff. 1,00</li> <li>• Medio-Basse coeff. 0,95</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 = 0,95</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>Kglob = Kz * Kc0 * Kc1 * Kc2 * Kc3 * Kc4 * Kf * Kt * Kurb * Kacc * Kgiur * Kcm * Ktecn</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 Kglob = 0,81 per cui si ha:

- Valore medio unitario:

$$V_m = 653,75 \frac{\text{€}}{mq}$$



- Valore medio unitario ponderato

$$V_{mp} = V_m * K_{glob} = 653,75 \frac{\text{€}}{mq} * 0,81 = 529,54 \frac{\text{€}}{mq}$$

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:

$$V_{finale} = V_{mp} * mq = 529,54 \frac{\text{€}}{mq} * 12,00 mq = 6.354,43 \text{ €}$$



**Analisi di mercato tramite procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi: (Immobile 1: Appartamento in villino per civile abitazione)**

Il procedimento di stima indiretto – analitico parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso è in grado di dispiegare; quindi, con questo procedimento si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è un parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di dodici mensilità annuali;

Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dei beni (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Di seguito (Figura 11) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).

**Figura 11 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	2,4	3,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8	2,5
Autorimesse	Normale	1,6	2,4
Box	Normale	2,3	3,3
Magazzini	Normale	1,4	2,4
Ville e villini	Normale	2,6	3,9

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore medio di locazione in 3,55 €/mq x mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili), e successivamente moltiplicandolo per 12, per ottenere il reddito annuale lordo.



Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 3,55 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 113,00 mq = 401,15 \frac{\text{€}}{mese}$$

Tale reddito è paragonabile alla rendita catastale, riportata nella visura catastale allegata (allegato 3).

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 401,15 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 4.813,80 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996). Le spese in detrazione hanno un'incidenza di circa il 30,0 %.

**Tabella 8 Spese in detrazione**

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	4,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	22,0%
<b>TOTALE</b>	<b>30,0 %</b>

Considerando tali spese, il reddito netto mensile ed il reddito netto annuale si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,30) = 280,81 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 280,81 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 3.369,66 \text{ €}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto. Esso si determina adottando un saggio medio in relazione a centri di limitata dimensione e correggendo lo stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso (Tabella 9).



**Tabella 9 Aggiunte e Detrazioni per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione (Orefice)**

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'immobile rispetto al centro urbano Livello di collegamento e dei servizi	± 0,22 %	+ 0,22 %	- 0,00 %	L'immobile è situato in c.da piano Erasmo, Nicolosi.
Presenza di attrezzature collettive	± 0,28 %	+ 0,25 %	- 0,00 %	Presenza di attrezzature collettive nel centro abitato raggiungibili con automezzi, ad eccezione del campo sportivo comunale.
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	+ 0,00 %	- 0,18 %	Ottimale, poiché si tratta di una zona periferica e tranquilla.
Livello di inquinamento ambientale	± 0,80 %	+ 0,00 %	- 0,80 %	Ottimale il livello di inquinamento ambientale e di verde pubblico
Disponibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio	± 0,60 %	+ 0,00 %	- 0,30 %	Mediamente buona possibilità di spazi pubblici utilizzati a parcheggio nelle vicinanze.
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristica di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,00 %	- 0,18 %	L'immobile in oggetto ha una buona panoramicità.
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	± 0,20 %	+ 0,00 %	- 0,10 %	L'immobile in oggetto ha buone caratteristiche di prospicienza e



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
				luminosità.
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,04 %	- 0,00 %	L'immobile è sito al piano primo.
Dimensioni subordinate o superordinate spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	+ 0,06 %	- 0,00 %	Presenza di superficie accessorie, per più del 30 % della superficie commerciale.
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	+ 0,00 %	- 0,00%	Grado tecnologico, di rifinitura interna ed esterna mediamente sufficienti.
Necessità di manutenzione ordin. e straord.	± 0,12 %	+ 0,00 %	- 0,04 %	Stato di conservazione interno buono ed esterno appena sufficiente, con necessità di manutenzione.
Sicurezza strutturale, età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	L'immobile ha circa cinquant'anni, ma è stato ristrutturato nel 2003. (A partire da -0,1 per gli immobili realizzati o ristrutturati da meno di 5 anni, si aggiunge un coefficiente +0,01 con cadenza biennale per tutta l'età dell'immobile).
Eventuale possibilità di dilazione nei pagamenti e Suscettibilità di trasformazioni,	± 0,10 %	+ 0,00 %	- 0,00 %	Immobile da 90 a 120 mq.



CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE	% AGGIUNTE	% DETRAZIONI	MOTIVAZIONI
adattamenti e modifiche di destinazione				
<b>TOTALE</b>		<b>+ 0,57 %</b>	<b>-1,60 %</b>	

Tali aggiustamenti tengono conto delle particolari caratteristiche degli immobili da stimare. Partendo da un saggio medio  $r_m = 4,00 \%$ , otteniamo:  $r_m = 4,00 \% + 0,57\% - 1,60\% = 2,97\%$ . Il valore dell'immobile per capitalizzazione risulta essere:

$$V = \frac{R_{na}}{r_m} = \frac{3.369,66 \text{ €}}{2,97 \%} = 113.456,57 \text{ €}$$





**Analisi di mercato tramite procedimento indiretto - analitico basato sul metodo della capitalizzazione dei redditi: (Immobile 2: garage)**

Il procedimento di stima indiretto – analitico parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso è in grado di dispiegare; quindi, con questo procedimento si calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è un parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di dodici mensilità annuali;

Si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e una volta individuate queste ultime si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico, il quale partendo da un valore del saggio netto desunto da fonti indirette opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dei beni (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Di seguito (Figura 11) viene riportata la tabella con i valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona in esame, forniti da fonti indirette (Agenzia del Territorio).

**Figura 12 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	2,4	3,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,8	2,5
Autorimesse	Normale	1,6	2,4
<b>Box</b>	Normale	<b>2,3</b>	<b>3,3</b>
Magazzini	Normale	1,4	2,4
Ville e villini	Normale	2,6	3,9

Mediando con i valori reperiti dalle fonti dirette, quali i dati provenienti dalle inserzioni immobiliari e dalle Agenzie Immobiliari, si sceglie un valore medio di locazione in 2,70 €/mq x mese. Da questi valori è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore medio tra i canoni di locazione (mensili), e successivamente moltiplicandolo per 12, per ottenere il reddito annuale lordo.



Reddito lordo mensile:

$$R_{lm} = V_{locaz.med.} * mq = 2,70 \frac{\text{€}}{mq * mese} * 12,00 mq = 32,40 \frac{\text{€}}{mese}$$

Tale reddito è paragonabile alla rendita catastale, riportata nella visura catastale allegata (allegato 3).

Reddito lordo annuale:

$$R_{la} = R_{lm} * N.mesi = 32,40 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 388,80 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento a qualche percentuale suggerita da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996). Le spese in detrazione hanno un'incidenza di circa il 30,0 %.

**Tabella 10 Spese in detrazione**

SPESE IN DETRAZIONE	
Manutenzione	2,0 %
Servizi	1,0 %
Inesigibilità	1,0 %
Assicurazioni	0,5 %
Ammortamento	1,0 %
Amministrazione	0,5 %
Imposte	16,0%
<b>TOTALE</b>	<b>30,0 %</b>

Considerando tali spese, il reddito netto mensile ed il reddito netto annuale si riducono a:

$$R_{nm} = R_{lm} - (R_{lm} * 0,30) = (32,40 * 0,30) = 22,68 \frac{\text{€}}{mese}$$

$$R_{na} = R_{nm} * N.mesi = 22,68 \frac{\text{€}}{mese} * 12 mesi = 272,16 \text{ €}$$

Stima del tasso di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato ricavato attraverso un metodo indiretto. Esso si determina adottando un saggio medio in relazione a centri di limitata dimensione e correggendo lo stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione valide per l'immobile nel suo complesso (Tabella 9).

