

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.).

“Il M.C.A. è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il M.C.A. si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espresse in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del M.C.A. sono le seguenti:

- 1. l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- 2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);*
- 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;*
- 4. la compilazione della tabella dati;*
- 5. la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;*
- 6. la redazione della tabella di valutazione;*
- 7. la sintesi valutativa.*

(La valutazione standard – Marco Simonotti)

Def. “Valore di Mercato” (regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76)

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>

Una volta determinato con il metodo di stima su indicato il valore di mercato dell'immobile si procede al calcolo del valore di mercato con assunzioni.

(RICS 2017- VPs.4.8 par 8.3) “... Un'assunzione è spesso legata a una limitazione nell'ambito delle indagini o delle richieste di informazioni che possono essere effettuate dal valutatore...”

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.9.3) “...Le assunzioni possono essere relative ai fatti, alle condizioni o alle situazioni che hanno impatto sulla valutazione e, in assenza di informazioni complete, saranno le supposizioni che si considereranno più probabilmente corrette...”

(EVS 2016 di TEGoVA-EVS.1 nota 5.10.7.1) “Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”

Il valore di mercato con l'assunzione andrebbe calcolato attraverso una correzione dei prezzi marginali delle caratteristiche prese in esame e laddove possibile tenendo conto dell'analisi dei dati desumibili di beni venduti con le medesime procedure, ecc. Nel caso in esame il valore di mercato con assunzione viene determinato applicando una correzione a ribasso pari al 15%, che tiene conto dei

tempi di vendita, delle condizioni non normali di mercato, della pubblicità che non è coerente con la definizione di valore di mercato, delle statistiche svolte sulle vendite giudiziarie, dell'assenza di garanzie o presenza di vizi occulti ecc.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Bilocale e garage di pertinenza ubicato a Ragusa (RG) - [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (CON ASSUNZIONE)

STIMA DI UNA ABITAZIONE PADRONALE

SUBJECT: BILOCALE INDIPENDENTE POSTO A PIANO PRIMO E SECONDO CON GARAGE DI PERTINEZA A PIANO TERRA

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

STUTTURA PORTANTE IN MURATURA

SOLAI IN LATERO CEMENTO

TOMPAGNI IN BLOCCHI

TRAMEZZI IN LATERIZZIO E CARTONGESSO

INFISSI ESTERNI IN ALLUMINIO/PVC

SEGMENTO DI MERCATO	COMPARABILI
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE	CONTRAZIONE
FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (MERCATO DEL VECCHIO)
LOCALIZZAZIONE	CENTRO STORICO
TIPOLOGIA DI CONTRATTO	PIGNORAMENTO FORZOSO
DESTINAZIONE D'USO	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	BILOCALE USATO INDIPENDENTE
TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICI RESIDENZIALI
DIMENSIONI	MEDIO-PICCOLO (60÷90 MQ)

SUBIJECT

- Subject: [REDACTED] P. T-1-2

COMPARABILI

- **Comparabile A:** F.280 Part. 1730 sub. 2 e 3, Via C. De Martino, n.13-15 P. T-1-2-3.
- **Comparabile B:** F.280 Part. 2294 sub. 1 e 7, Via Rosa n.36-40 P. T-2-3.
- **Comparabile C:** F.280 Part. 1525 sub. 1, Via G. Sammito n.53 P. T-1.



FIGURA 1. ORTOFOTO CON UBICAZIONE COMPARABILI E SUBIJECT.

Caratteristiche tecnico-economiche prese in esame nella comparazione

Quantitative (MCA):

- Prezzo di compravendita
- Data compravendita (si riporta la differenza in mesi tra la data di compravendita e di stima)
- Superficie principale (mq. abitazione)
- Superfici secondarie (mq. balcone, terrazzo, sottotetto non abitabile e garage)
- Finiture (stato di manutenzione scarso=1 medio=2 buono=3 ottimo=4)

Tutti i dati e le informazioni (planimetrie catastali e di progetto, stato di manutenzione ecc.), oltre a quelli già presenti negli atti di compravendita dei comparabili, sono stati acquisiti tramite planimetrie catastali e contattando i tecnici che hanno provveduto alla redazione dell'APE

Dati comparabile A

PREZZO	50.000,00 €
DATA (MESI)	26
SUP. PRINCIPALE	74,32
SUP. BALCONI-TERRAZZA	8,30
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	0,00
SUP. GARAGE	27,00
FINITURE	2



FIGURA 2. PROSPETTO COMPARABILE A

Dati comparabile B

PREZZO	36.077,00 €
DATA (MESI)	8
SUP. PRINCIPALE	48,25
SUP. BALCONI-TERRAZZA	8,16
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	18,50
SUP. GARAGE	21,00
FINITURE	2



FIGURA 3. PROSPETTO COMPARABILE B

Dati comparabile C

PREZZO	40.000,00 €
DATA (MESI)	13
SUP. PRINCIPALE	76,00
SUP. BALCONI-TERRAZZA	10,06
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	0,00
SUP. GARAGE	0,00
FINITURE	2



FIGURA 4. PROSPETTO COMPARABILE C

Dati subject

PREZZO	???????,?? €
DATA (MESI)	0
SUP. PRINCIPALE	51,88
SUP. BALCONI-TERRAZZA	8,14
SUP. SOTTOTETTO NON ABITABILE	0,00
SUP. GARAGE	14,00
FINITURE	3



FIGURA 5. PROSPETTO SUBJECT

Analisi dei prezzi marginali

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche per le quali vi sono indicazioni del mercato.

Data: il prezzo marginale è stimato con il saggio annuale (-1,56%) calcolato sulle quotazioni del mercato locale rispetto al prezzo rilevato:

$$p(\text{Dat}) = \text{prezzo compravendita} * (-0,0156/12)$$

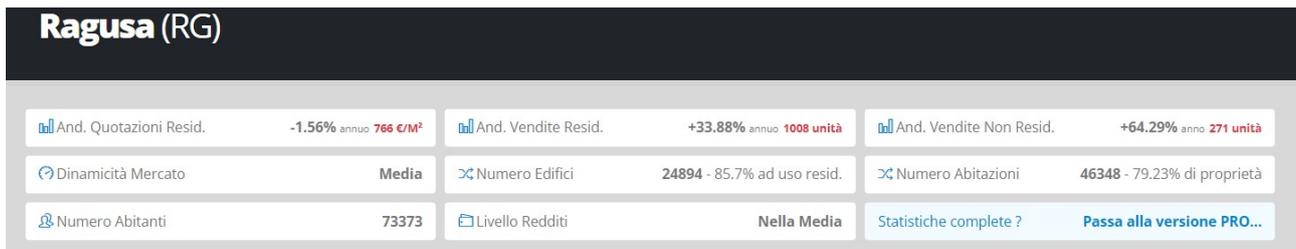


FIGURA 6. SAGGIO ANNUO DI RIVALUTAZIONE TEMPORALE INDICAZIONE BORSINO IMMOBILIARE SU RAGUSA (RG)

Superficie Principale: dato il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne (principale e secondarie) il prezzo marginale della superficie principale è pari a:

$p(S_1)$ = prezzo compravendita/Sup. Commerciale

Sup. Commercial = $S_1 + \pi_2 * S_2 + \pi_3 * S_3 + \dots + \pi_n * S_n$

Dove:

S_1 è la superficie principale netta calpestabile

$S_2 \dots S_n$ sono le superfici nette secondarie e $\pi_2 \dots \pi_n$ sono i rispettivi rapporti mercantili

Il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Superficie secondaria: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(S_i) = p(S_1) / \pi_i$ con $i=2 \dots n$

Stato di manutenzione (Finiture): è una caratteristica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. La scala di misura dello stato di manutenzione è ordinale o cardinale discreto e l'unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore. I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

(Scarso=1 Mediocre=2 Buono=3 Ottimo=4)

Sulla base di preventivi fatti per valutare i passaggi di stato di manutenzione da una classe all'altra si fissa un valore di € 20.000,00. Quindi per passare dallo stato di manutenzione scarso al mediocre (salto di una classe) il costo di intervento è di € 20.000,00, se invece si vuole passare dallo stato di manutenzione scarso allo stato di manutenzione ottimo (salto di tre classi) il costo dell'intervento è di € 60.000,00 (salto di due classi costo dell'intervento di € 40.000,00).

Di seguito si riportano tutte le tabelle di calcolo elettronico effettuate con foglio excel:

TABELLA DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	S	
PREZZO	50.000,00 €	36.077,00 €	40.000,00 €	??????	
DATA (MESI)	26	8	13	0	-1,56%
SUP. PRINCIPALE	74,32	48,25	76,00	51,88	1,00
SUP. BALCONI-TERRAZZA	8,30	8,16	10,60	8,14	0,20
SOTTOTETTO NON AB.	0,00	18,50	0,00	0,00	0,50
GARAGE	27,00	21,00	0,00	14,00	0,50
FINITURE	2	2	2	3	SC= 1 ME=2 BU=3 OT=4

SUP. COMMERCIALI	89,48 mq	69,63 mq	78,12 mq	60,51 mq
------------------	----------	----------	----------	----------

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA	65,00 €	46,90 €	52,00 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	558,78 €	518,11 €	512,03 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE (minimo)	512,03 €	512,03 €	512,03 €
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONE TERRAZZA	102,41 €	102,41 €	102,41 €
PREZZO MARGINALE SUP. SOTTOTETTO	256,02 €	256,02 €	256,02 €
PREZZO MARGINALE SUP. GARAGE	256,02 €	256,02 €	256,02 €
PREZZO MARGINALI FINITURE	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
PREZZO	50.000,00 €	36.077,00 €	40.000,00 €
DATA (MESI)	-1.690,00 €	-375,20 €	-676,00 €
SUP. PRINCIPALE	-11.490,02 €	1.858,68 €	-12.350,23 €
SUP. BALCONI-TERRAZZA	-16,39 €	-2,05 €	-251,92 €
SUP. SOTTOTETTO	0,00 €	-4.736,30 €	0,00 €
SUP. GARAGE	-3.328,21 €	-1.792,11 €	3.584,23 €
FINITURE	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €

PREZZI CORRETTI	53.475,39 €	51.030,01 €	50.306,08 €
------------------------	-------------	-------------	-------------

VALORE SUBJECT= 51.603,83 €

$Div=(V_{max}-V_{min})/V_{min}$

$V_{max}= 53.475,39 €$

$V_{min}= 50.306,08 €$

Divergenza= 6,30% $5% < Div < 10%$

Valore subject: € 51.603,83

Oneri di aggiornamento catastale DOcFA: € 400,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto: € 3.200,00

Valore di mercato (Arrotondato): € 48.000,00 (euro quarantottomila/00)

Assunzioni

Correzione a ribasso	Valore	Tipo
Assunzioni: tempi di vendita, condizioni non normali di mercato, pubblicità, rischio assunto per mancata garanzia ecc.	15,00	%

Valore finale di mercato con assunzione: € 40.800,00 (euro quarantamilaottocento/00)

* * * * *

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fernandez Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche catastali, planimetrie catastali e ispezioni ipotecarie;
- ✓ Concessione edilizia - n. 3 Autorizzazioni edilizie e n. 1 Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 L. n. 64/74 (relazione tecnica e progetto architettonico ultimo titolo edilizio);
- ✓ Certificato di Stato Civile;
- ✓ PRG/ Norme Tecniche - Stralcio PPE;
- ✓ Disegni tecnici e piante - Elaborato planimetrico dello stato di fatto;
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita;
- ✓ Atti di compravendita e planimetrie comparabili A, B e C.