

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Appartamento a piano quinto in viale Pio Decimo n.216 del Comune di Catanzaro

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Svolgimento incarico	pag. 2
3. Ubicazione e identificazione catastale del Fabbricato	pag. 2
4. Conformità urbanistica dell'immobile	pag. 6
5. Descrizione dell'Immobilie: appartamento a piano 5°	pag. 6
6. Requisiti dimensionali – Calcolo superficie Commerciale	pag. 12
7. Stima del valore di mercato	pag. 14
8. Conclusioni	pag. 32

Allegati

- Visura Catastale – Catanzaro Foglio 21 p.lla 209 sub.173 (ex p.lla 230 sub.29)
- Stralcio del Foglio di Mappa con Planimetria Catastale (anche storica)
- Elaborato Grafico: Pianto Stato di Fatto dell'appartamento
- Indagini di Mercato Immobiliare
- n.10 Compravendite rinvenute
- Schede Rilevazione Dati e Caratteristiche - Subject e Comparabili

RELAZIONE

1. Premessa

Lo scrivente ing. Vincenzo Torcasio, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702007 con scadenza al 27 febbraio 2029), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1993, nonché all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via dei Bizantini n. 250 ha ricevuto dalla signor nato a Catanzaro il (C.F.) in qualità di proprietario per la quota di 1/6, l'incarico di redigere una perizia di stima su un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato condominiale sito nel comune di Catanzaro (CZ) in viale Pio X n. 216 ed identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa 21 particella 209 subalterno 173 categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Proprietari dell'appartamento sono il committente per la quota di 1/6, la signora per la quota di 4/6 ed il signor per la quota di 1/6, per Successione di del 10/02/2011 registrata al n.1050 in data 20/07/2011, acquistato dallo stesso con atto di vendita redatto dal notaio Salvatore Le Pera di Catanzaro in data 22/05/1969 numero di repertorio 80351 con la coniuge prima identificata.

2. Svolgimento incarico

Il sottoscritto per il corretto adempimento dell'incarico conferitogli si è recato giorno 29/05/2024 nel comune di Catanzaro presso l'immobile oggetto di accertamento, ove ha effettuato un dettagliato sopralluogo con rilievi metrici e fotografici, prendendo visione delle caratteristiche e stato di conservazione dell'immobile necessari alla valutazione del valore di mercato dell'immobile.

3. Ubicazione e identificazione catastale dell'appartamento al quinto piano di un fabbricato condominiale

L'immobile oggetto di valutazione della presente relazione consistente in un appartamento ad uso residenziale posto al quinto piano di un fabbricato condominiale ubicato in viale Pio X n.216 del comune di Catanzaro (*Cfr. fig. n. 1*), identificato al Catasto Urbano al **foglio di mappa 21 particella 209 subalterno 173** (*Cfr. fig. n. 2*):



Fig. n. 1a – Stralcio foto aerea



Fig. n. 1b – Ingrandimento Stralcio foto aerea



Fig. n. 1c – Vista 3d



Fig. n. 2a – Sovrapposizione Estratto mappa catastale su Foto Aerea

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE DA STIMARE

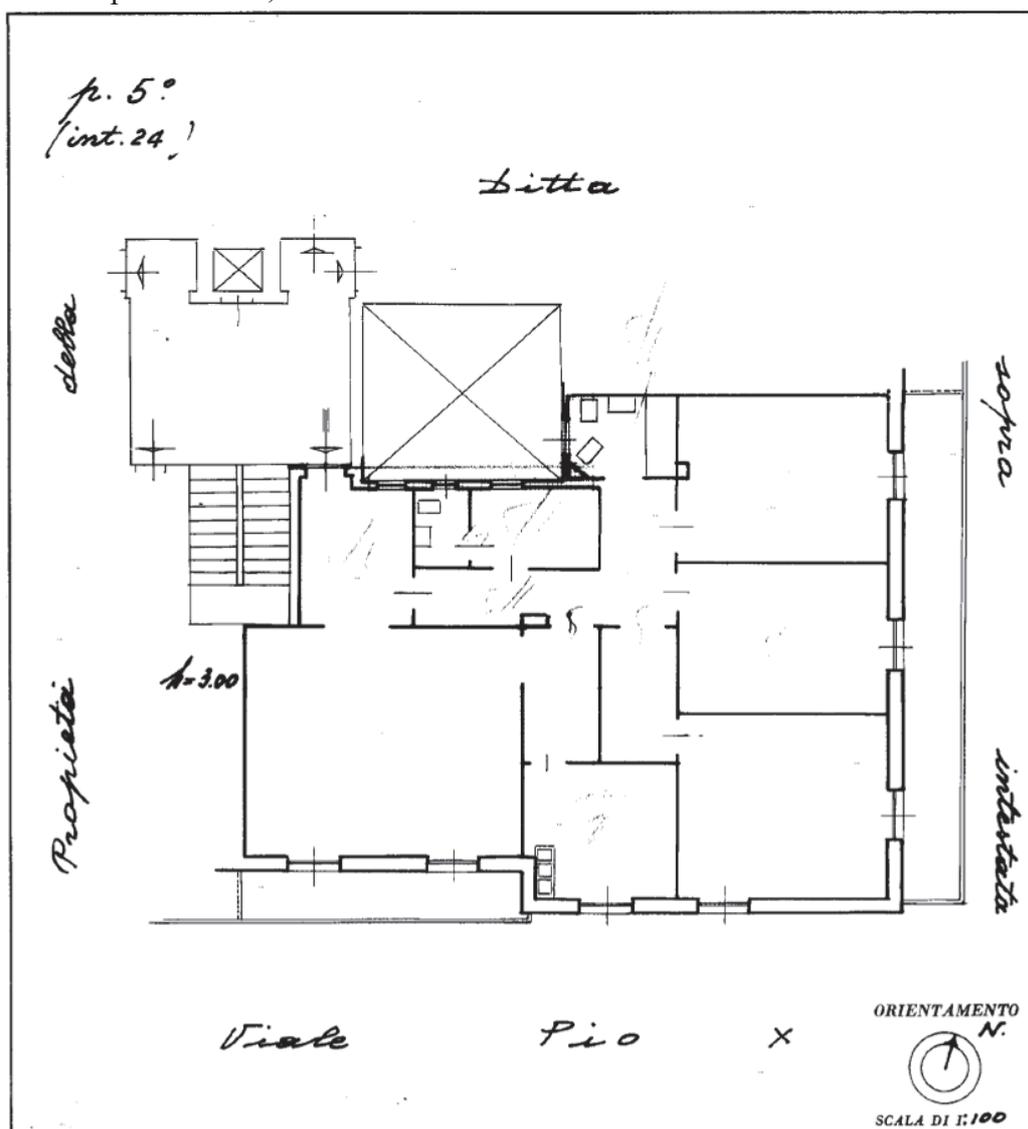
a. Appartamento interno 24 a piano quinto;

L'immobile risulta riportato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (CZ) nel seguente modo:

Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
21	209	173	A/3	2	5	6,5 vani	154 mq (147 v.p.p.)	€ 295,41

Viale Pio Decimo n.216, intestato alla ditta:

1. nato a CATANZARO (CZ) il (CF)
per la Proprietà di 1/6;
2. nato a CATANZARO (CZ) il (CF)
per la Proprietà di 1/6;
3. nata a GENOVA (GE) il (CF)
per la Proprietà di 4/6;



Stralcio Planimetria Catastale - Catanzaro F.21, p.lla 209 sub.209

4. Conformità urbanistica del Fabbricato

Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia e dell'art. 47 del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa (D.P.R. n. 445/2000), per come constatato dal sottoscritto dall'accatastamento dell'appartamento risalente al 12/07/1966 (all.a), risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che successivamente non sono state realizzate opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi; che in merito a detto immobile non sono stati mai effettuate delle varianti in quanto lo stato di fatto riscontrato al sopralluogo del 29/05/2024 è identico allo stato di impianto catastale del 12/07/1966.

5. Descrizione dell'appartamento interno 24

L'appartamento a piano quinto, facente parte di un fabbricato a più piani fuori terra con struttura portante a telaio in cemento armato e tamponature in laterizi forati con intercapedine isolante, in generale versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le sue facciate sono intonacate e non si presentano segni di ammaloramento.

L'unità immobiliare presenta 5 locali ben rifiniti oltre accessori con soggiorno, cucina e 3 camere da letto, ingresso, corridoio, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni.

La pavimentazione è in graniglia ad eccezione di cucina e bagni che sono piastrellati.

Il tutto mantenuto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Dotato di 2 balconate lungo 2 lati perimetrali del fabbricato (sul lato ovest e sud).

L'appartamento ha accesso da vano scala condominiale dotato di ascensore.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrate e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo i due lati del fabbricato.

Nei locali si ha presenza di impianti tecnologici quali termico, elettrico ed idraulico.

6. Requisiti dimensionali – Calcolo superficie Commerciale

Il rapporto mercantile è calcolato a norma del “DPR 138/98 - Allegato C : NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T). 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;

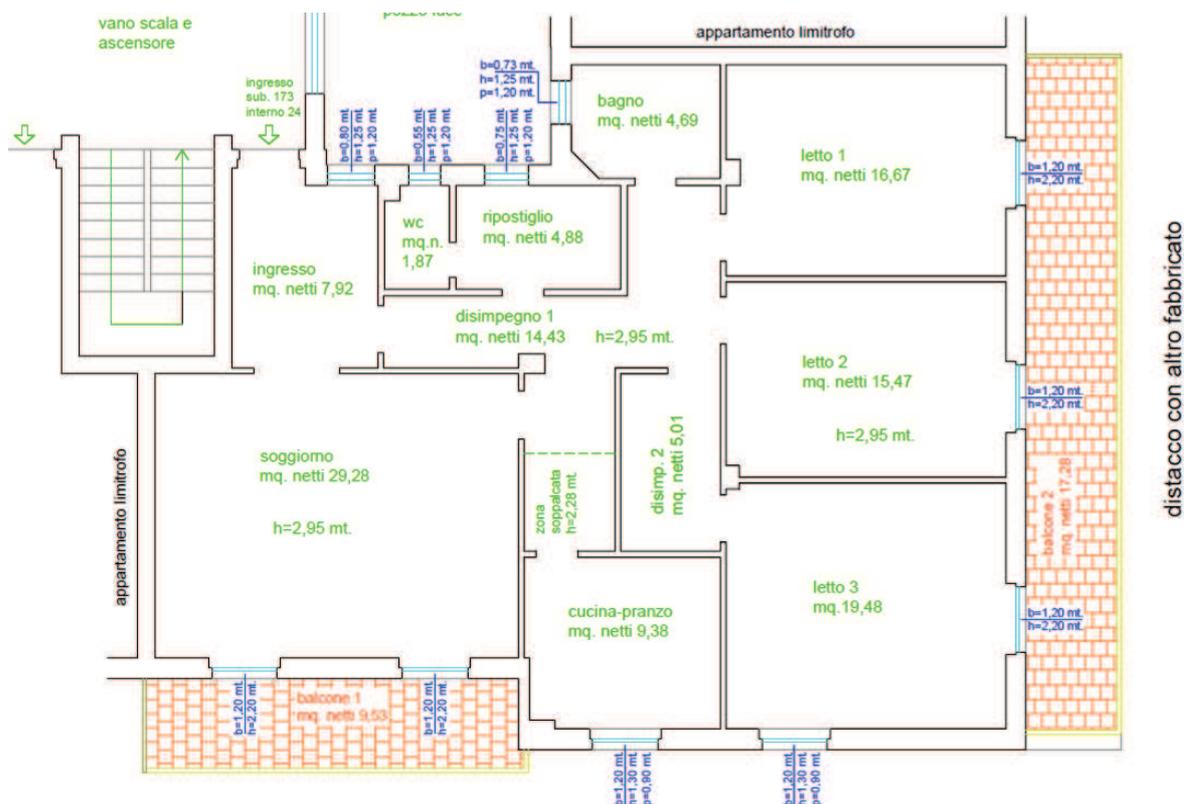
La superficie dell'appartamento a piano quinto è stata calcolata con rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 29/05/2024, riportata in allegato c. – Elabrato Grafico Pianta Stato di Fatto - di seguito si riassume¹:

¹ I dati dimensionali dell'appartamento si discostano leggermente da quelli catastali per circa 4 mq. di totale e 3 mq. v.p.p..

Destinazione d'uso	Mq.	Superficie
ingresso	mq.	7,92
soggiorno	mq.	29,28
cucina	mq.	9,38
Letto 1	mq.	16,67
Letto 2	mq.	15,47
Letto 3	mq.	19,48
Disimpegno 1	mq.	14,43
Disimpegno 2	mq.	5,01
wc	mq.	1,87
bagno	mq.	4,69
ripostiglio	mq.	4,88
TOTALE SUPERF. Netta	mq.	129,08
TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p)	mq.	150,00
Superficie Accessoria Balcone 1	mq.	9,53
Superficie Accessoria Balcone 2	mq.	17,28
Totale Superficie Accessoria	mq.	26,81

Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo

Si considera l'aliquota dell'appartamento al 100%, l'aliquota dei balconi al 30% fino a 25 mq e l'aliquota eccedente al 10% = $150,00 \times 100\% + 25 \times 30\% + 1,81 \times 10\% = \text{mq. } 157,68$



Stralcio Elaborato Grafico – Pianta Stato di Fatto allegato c.

7. Stima del valore di mercato

7.1. Premessa - Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto

dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

7.2. Scelta metodologia estimativa

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

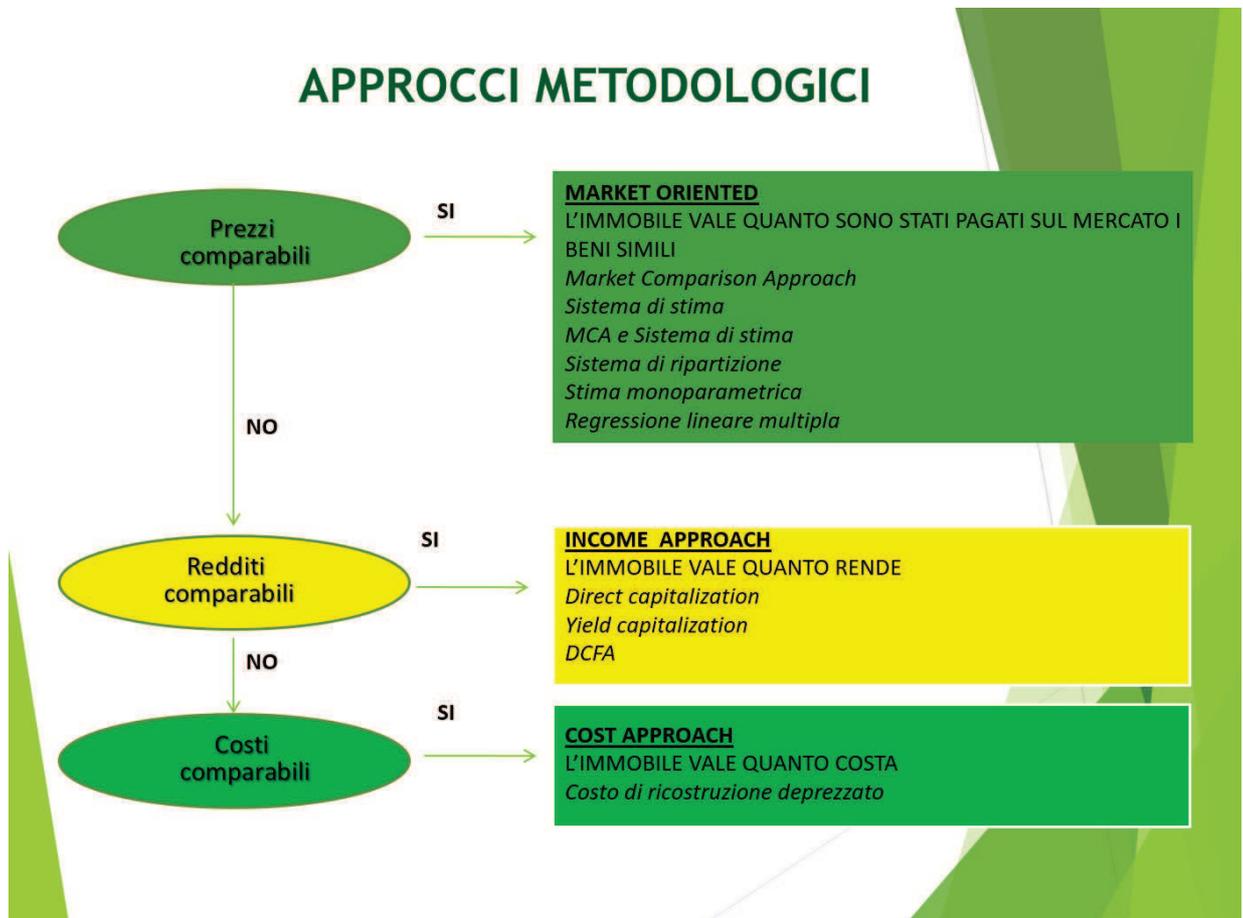
1. Market Approach (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;

2. Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;

3. Cost Approach (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Dalle ricerche eseguite nel comune di Catanzaro per le abitazioni site nella stessa zona ove ricade l'immobile (o subject) oggetto di stima è emerso che il mercato immobiliare della zona è sostanzialmente attivo, in quanto è stato possibile reperire più atti di compravendita, pertanto **al fine di determinare il valore di mercato si ricorre al metodo Market Comparison Approach (o metodo del confronto di mercato).**

Si precisa che la ricerca dei comparabili nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate ed ha riguardato uno spazio temporale di 48 mesi nel quale sul mercato di riferimento sono state individuate molteplici compravendite (n.10) di cui 3 valide (Cfr. all. e) aventi ad oggetto beni immobili simili a quello di stima, i cui dati principali saranno sintetizzati nei seguenti paragrafi.

7.3. Procedimento di Stima Immobiliare: Appartamento piano 5° in Catanzaro, *viale Pio X n.216 interno 24; in Catasto Urbano Fgl.21, p.lla 209, sub.173 ctg.A/3*

Per la stima del bene si utilizza il metodo denominato Market Comparison Approach (MCA).

Trattasi di un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme di immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento in esame consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima e espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale), o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- *Analisi del mercato* (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- *Scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- *Compilazione della tabella dei dati;*
- *Analisi dei prezzi marginali;*
- *Redazione della tabella di valutazione;*

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate mediante l'estrazione di copia degli atti di compravendita effettuati nella zona ove ricade il subject (*Cfr. all. d*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili. I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B, C, ...) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (subject). Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica. La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

7.4. Andamento del mercato immobiliare

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui è inserito l'immobile da stimare, è stata eseguita avvalendosi dalla piattaforma SISTER riguardando uno spazio temporale di 48 mesi sul Foglio di Mappa n.21 p.lla 209 ove ricade il subject, ove si sono riscontrate 10 compravendite riguardanti appartamenti (*Cfr. all. e*) di cui 3 valide al fine di determinare il valore, i cui dati principali sono sintetizzati nella sottostante tabella²:

² In neretto quelle valide

Comparabile (RR.II.Cz all.d)	Estremi atto di compravendita (All.e)	Ctg.	Ubicazione	Destinazione/dimensioni
A 1. Nota 2 € 60.000,00	Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro rep. n.°165659 del 04/12/2019	A/3	Viale Pio X n.180/f F.21 p.lla 209 sub.165 – ex p.lla 230 sub.16	Appartamento a piano 2° sito nello stesso stabile del subject. Vani 4, sup. 78 mq. totali (106 v.p.p.) - ante 01/09/1967
				Comparabile Valido: appartamento simile al subject sito nello stesso Condominio
- 2. Nota 7 € 89.000,00	Notaio Danilo Lentini di Soverato rep. n.°1995 del 30/09/2020	A/3	Viale Pio X n.180 F.21 p.lla 209 sub.159	Appartamento a piano 1° di altro condominio vicino al subject. Vani 5, sup.111 mq. totali (106 v.p.p.) -ante 1/9/1967
				Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio
B 3. Nota 11 € 120.000,00	Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro rep. n.°166893 del 18/03/2021	A/3	Viale Pio X n.180 int.23 F.21 p.lla 209 sub.172 – ex p.lla 230 sub.28	Appartamento a piano 4° sito nello stesso stabile del subject. Vani 7, sup. 151 mq. totali - ante 01/09/1967
				Comparabile Valido: appartamento simile al subject sito nello stesso Condominio
- 4. Nota 14 € 45.000,00	Notaio Giuseppe Aversa di Borgia rep. n.°298 del 19/04/2021	A/3	Via Padre Antonio di Olivadi n.15 F.21 p.lla 209 sub.40	Appartamento a piano 4° di altro condominio vicino al subject. Vani 3,5, sup.66 mq. totali (60 v.p.p.) -ante 1/9/1967
				Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio
- 5. Nota 22 € 110.000,00	Notaio Giuseppe Aversa di Borgia rep. n.°820 del 30/08/2022	A/3	Via Padre Antonio di Olivadi n.27 F.21 p.lla 209 sub.54 (ex56)	Appartamento a piano 3° di altro condominio vicino al subject. Vani 8, sup.167 mq. totali (159 v.p.p.) -ante 1/9/1967
				Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio
- 6. Nota 24 € 20.000,00	Notaio Roberta Crispino di Catanzaro rep. n.°19192 del 20/10/2022	A/3	Viale Pio X n.180 F.21 p.lla 209 sub.182 – ex p.lla 230 sub.88	Appartamento a piano 6° nello stesso condominio del subject. Vani 6,5, sup.144 mq. totali (142 v.p.p.) -ante 1/9/1967
				Scartato: padre vende alle figlie quota di 11/45
C 7. Nota 27 € 125.000,00 ³	Notaio Giuseppe Aversa di Borgia rep. n.°1077 del 16/03/2023	A/3	Viale Pio X n.216 (cat.180) F.21 p.lla 209 sub.162 - ex p.lla 230 sub.13	Appartamento a piano 1° sito nello stesso stabile del subject. Vani 6,5, sup. 145 mq. totali (143 v.p.p.) - ante 01/09/1967
				Comparabile Valido: appartamento simile al subject sito nello stesso Condominio

³ Giova osservare che nell'atto di compravendita viene scritto: "Il condominio ha in corso un giudizio legale (proc.4302/2016 R.G.A.C.) con il Condominio Tassone e che le eventuali spese, in caso di soccombenza, graveranno sulla parte acquirente."

- 8. Nota 31 € 58.000,00	Notaio Mario Sculco di Isola Capo Rizzuto rep. n.°2621 del 28/07/2023	A/3	Via Padre Antonio di Olivadi n.19 F.21 p.lla 209 sub.16 (ex p.lla 208 sub.14)	Appartamento a piano 2° di altro condominio vicino al subject. Vani 3,5, sup.75 mq. totali (72 v.p.p.) -ante 1/9/1967
Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio				
- 9. Nota 32 € 100.000,00	Notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro rep. n.°164645 del 01/08/2023	A/3	Viale Pio X n.216 int.1 F.21 p.la 209 sub.159 (ex p.la 234 sub.20 (ex7))	Appartamento a piano seminterrato di altro condominio vicino al subject. Vani 5,5, sup.123 mq. totali (121 v.p.p.) -ante 1/9/1967
Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio				
- 10. Nota 33 € 70.000,00	Notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro rep. n.°164852 del 25/10/2023	A/3	Viale Pio X n.216 int.2 F.21 p.la 209 sub.207 – ex p.la 234 sub.21 (ex 7))	Appartamento a piano seminterrato di altro condominio vicino al subject. Vani 4, sup.79 mq. totali (78 v.p.p.) -ante 1/9/1967
Scartato: trattasi di appartamento non facente parte dello stesso condominio				

Delle 10 compravendite trovate solo quelle individuate come comparabili “A, B, C” sono simili al subject, pertanto si prenderanno come compravendite valide che sono del tutto simili al subject, di cui entrambe ricadono nello stesso condominio o corpo scala.

7.5. STIMA Appartamento a piano 5° int.24 in Catanzaro, viale Pio X n.216; in Catasto Fabbricati al Fgl. 21, p.la 209, sub.173.

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima dell’immobile sono di seguito esplicitate

Data DAT (mesi)
Superficie principale lorda SUP (mq)
Superficie balconi/terrazze BAL (mq)
Superficie balconi/terrazze di superficie eccedente 25 mq BAL' (mq)
Servizi (bagni) SER (n.) - 0 assenza/ 1 Presenza
Livello di Piano LIV (n.)

Di seguito vengono riportate le Schede Immobiliari (all.f) del subject e dei comparabili A, B, C con evidenziati i dati delle singole caratteristiche:

SCHEDA IMMOBILIARE SUBJECT

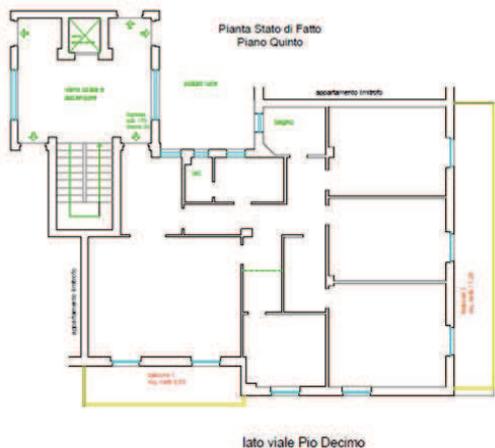
All.f.1

SUBJECT

Unità Immobiliare - APPARTAMENTO P.5°

Pianta Stato di Fatto
Piano Quinto

Appartamento Piano Quinto mq. 150,00 v.p.p.
 (mq. 129,08 netti o calpestabili)
 con annessi 2 balconi di mq.26,81 netti o calpestabili (al 30%
 fino a 25 mq e al 10% la quota eccedente)
SUPERFICIE COMMERCIALE 157,68 MQ



NCEU CATANZARO
 F.21 P.LLA 209 SUB.173 ctg. A/3
 mq.154 catastali (147 v.p.p.)

realizzato nel 1966, mai ristrutturato



APPARTAMENTO
 SUPERFICIE
 PRINCIPALE
 MQ. 150,00 V.P.P.

BALCONI/TERRAZZI
 MQ. 26,81 calpestabili

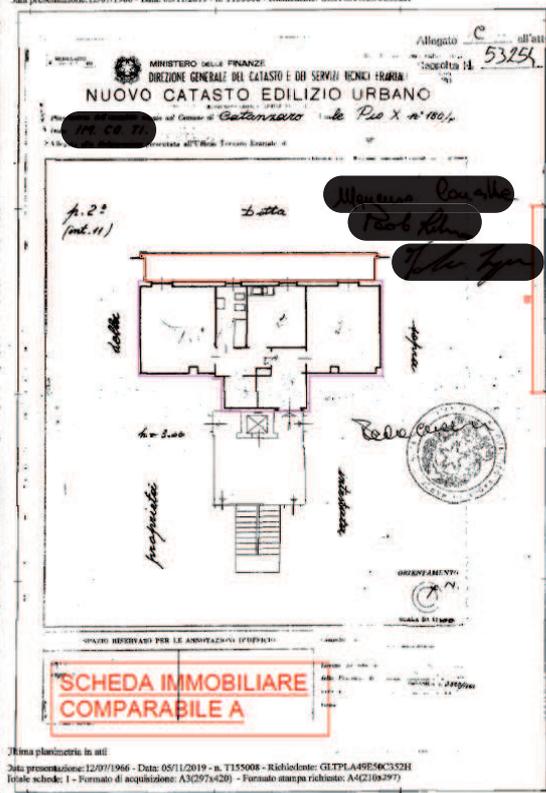
appartamento piano quinto
 manutenzione sufficiente

SERVIZI N.2

Scheda Immobiliare SUBJECT (All.f.1)

All.f.2

Data presentazione: 12/07/1966 - Data: 05/11/2019 - n. T155008 - Richiedente: GLTPA449E54C532H



Data presentazione: 12/07/1966 - Data: 05/11/2019 - n. T155008 - Richiedente: GLTPA449E54C532H
 (folio schede: 1 - Formato di acquisizione: A1(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297))



BALCONI/TERRAZZI
 MQ. 17,86 calpestabili

APPARTAMENTO
 SUPERFICIE
 PRINCIPALE
 MQ. 75,70 V.P.P.

immobile sito nello stesso
 fabbricato del subject

COMPARABILE A
 € 60.000,00

Superficie Commerciale (balconi calcolati al 30% fino
 a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente)
 = mq 75,70 + 0,30 x 17,86 = mq 81,05

NOT. Paola Gualtieri di Catanzaro
 REP. 165659 del 04/12/2019

NCEU CATANZARO
 F.21 P.LLA 209 SUB.165
 (EX P.LLA 230 SUB.16)
 APPARTAMENTO P.2 - Vani 4
 Viale Pio X n.180/1 int.11
 CTG. A/3 MQ catastali 78 di superficie totale

realizzazione 1966
 manutenzione sufficiente

SERVIZI N.1

Scheda Immobiliare COMPARABILE "A" (All.f.2)



NCEU CATANZARO
F 21 P.LLA 209 SUB.172
(EX P.LLA 230 SUB.28)
APPARTAMENTO P.4
Vani 7 - Viale Pio X n.180
Int.23 - CTG. A/3
MQ catastali 151

BALCONI/TERRAZZI
MQ. 8,60 calpestabili

APPARTAMENTO
SUPERFICIE
PRINCIPALE
MQ. 149,00 V.P.P.

immobile sito nello stesso fabbricato del subject

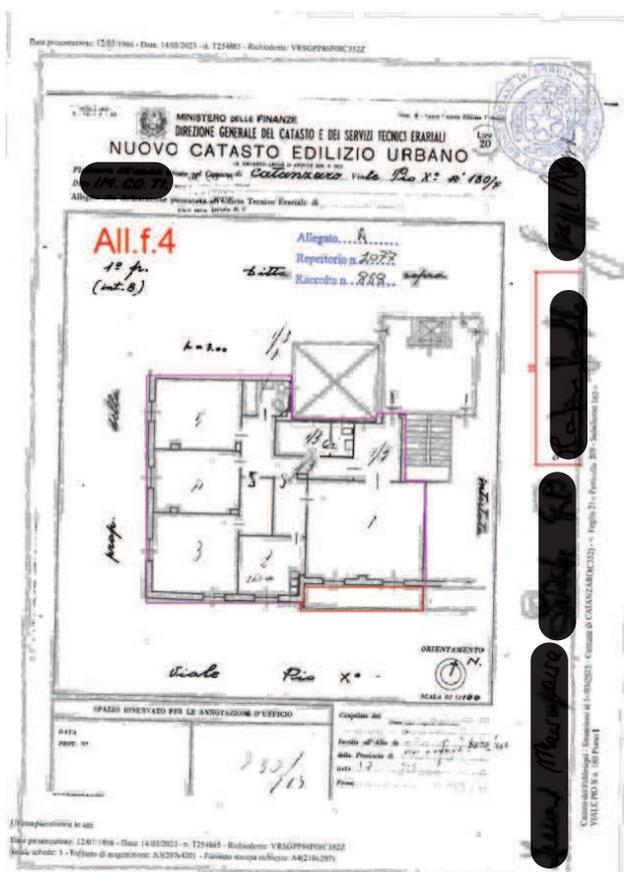
SERVIZI N.2

NOT. Paola Guattieri di Catanzaro
REP. 166893 del 18/03/2021

Superficie Commerciale (balconi calcolati al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente)
 = mq 149,00 + 0,30 x 8,60 = mq 151,58

appartamento a piano quarto
 manutenzione buona
 realizzazione 1966
 ristrutturato con SCIA in Sanatoria Prot.22713 del 08/03/2027 con fine lavori prot.36637 del 18/04/20217

Scheda Immobiliare COMPARABILE "B" (All.f.3)



COMPARABILE C
€ 125.000,00

APPARTAMENTO
SUPERFICIE
PRINCIPALE
MQ. 147,00 V.P.P.

BALCONI/TERRAZZI
MQ. 7,80 calpestabili

immobile sito nello stesso fabbricato del subject

SERVIZI N.2

NOT. Giuseppe Aversa di Borgia
REP. 1077 del 16/03/2023

NCEU CATANZARO
 F 21 P.LLA 209 SUB.162
 (EX P.LLA 230 SUB.13)
 APPARTAMENTO P.1
 Vani 6.5 - Viale Pio X n.216
 CTG. A/3 - MQ catastali 145 totali
 mq 143 v.p.p.

Superficie Commerciale (balconi calcolati al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente)
 = mq 147,00 + 0,30 x 7,80 = mq 149,34

appartamento a piano primo
 manutenzione sufficiente
 realizzazione 1966

Scheda Immobiliare COMPARABILE "C" (All.f.4)

Data DAT (mesi)

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabile A, B e C). La scala di misura della data è cardinale discreta mentre l'unità di misura è il mese.

Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare. Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso di specie il saggio di rivalutazione è negativo poiché dal 2 semestre 2019 al 2 semestre 2023 (ultimo reperibile) le quotazioni sono diminuite, per come evidenziato dai valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dall'Agenzia delle Entrate, nella zona di ubicazione del bene C2 – zona semicentrale, viale Pio X.

Nella seguente tabella sono indicati i dati delle quotazioni immobiliare per le abitazioni di tipo economico relativi agli anni delle compravendite rinvenute:

Anno - Semestre	Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato medio (€/mq)
	Minimo	Massimo	
2019 – semestre 2	€ 920,00	€ 1.200,00	€ 1.060,00
2021 – semestre 2	€ 890,00	€ 1.250,00	€ 1.070,00
2023 – semestre 2	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00
2023 – semestre 2	€ 730,00	€ 1.050,00	€ 890,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1300	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1200	L	3,3	4,4	N
Box	NORMALE	610	790	L	3,3	4,4	N
Posti auto coperti	NORMALE	460	610	L	2,4	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	420	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4,9	6,6	N

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1250	L	3,3	4,4	N
Box	NORMALE	600	800	L	3,3	4,4	N
Posti auto coperti	NORMALE	450	620	L	2,4	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	335	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4,9	6,6	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L	3,9	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	540	730	L	3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	590	L	2,1	2,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	305	390	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	4,6	6,3	N

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE PIO X, PONTEPICCOLO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1200	L	3,9	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1050	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	530	700	L	3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	550	L	2,1	2,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	370	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	4,6	6,3	N

Nel caso in esame, confrontando i dati OMI con quelli forniti da Agenzie Immobiliari della zona (vedi figura sottostante), i dati forniti mostrano un livellamento del prezzo (sali/scendi), pertanto è più plausibile considerare un prezzo costante di vendita:

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro Storico, San Leonardo, Stadio, Pontepiccolo, sia in vendita sia in affitto.



Da quanto suddetto il prezzo marginale della “data” non sarà considerato.

Superficie principale SUP (mq) - Balconi/terrazze BAL (mq)

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie lorda o vuoto per pieno (v.p.p.) sia del bene da stimare “subject” che dei comparabili da cui dalle misurazioni eseguite (Cfr. all. f.1-2-3-4) sono scaturiti i valori di seguito esplicitati:

Calcolo della superficie Immobile da Stimare SUBJECT (vedi Elaborato grafico all.f.1)			
	Sup. vpp (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	150,00	100 (1/1)	150,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq) (totale calcolati mq.34,15)	25,00	30 (3/10)	7,50
Super. Balconi/terrazze eccedenti i 25 mq BAL' (mq)	1,81	10 (1/10)	0,181

Superficie totale comparata (mq) 157,68

Calcolo della superficie totale comparabile A (vedi Elaborato grafico all.f.2)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	75,70	100 (1/1)	75,70
Super. Balconi/terrazze BAL (mq) (totale calcolati mq.27,00)	17,86	30 (3/10)	5,35
Super. Balconi/terrazze eccedenti i 25 mq BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 81,05

Calcolo della superficie totale comparabile B (vedi Elaborato grafico all.f/3)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	149,00	100 (1/1)	149,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq) (totale calcolati mq.7,25)	8,60	30 (3/10)	2,58
Super. Balconi/terrazze eccedenti i 25 mq BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 151,58

Calcolo della superficie totale comparabile C (vedi Elaborato grafico all.f/4)			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie Principale SUP (mq)	147,00	100 (1/1)	147,00
Super. Balconi/terrazze BAL (mq) (totale calcolati mq.16,45)	7,80	30 (3/10)	2,34
Super. Balconi/terrazze eccedenti i 25 mq BAL' (mq)	0,00	10 (1/10)	0,00

Superficie totale comparata (mq) 149,34

Il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Occorre tenere presente che il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie totale⁴ dell'immobile per come sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. di calcolo lorda (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 60.000,00	81,05	€ 740,28 /mq
B	€ 120.000,00	151,58	€ 791,66 /mq
C	€ 125.000,00	149,34	€ 837,02 /mq
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 837,02			

Costo marginale riferito ai balconi/terrazze:

viene calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale con l'indice mercantile dei balconi/terrazze, assunto pari a 0,30 (3/10) e, pertanto, **il prezzo marginale della superficie dei balconi/terrazzi è 251,10 €/mq (=837,02 €/mq x 3/10)**

⁴ *La superficie totale è stata calcolata con la seguente formula:*

$$S_t = S_u + 0,3 S_b + 0,1 S_{b'}$$

Dove

S_u = Superficie principale lorda appartamento

S_b = Superficie balconi/terrazze fino a 25 mq

S_{b'} = Superficie balconi/terrazze per la quota eccedente i 25 mq

Servizi SER

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile.

La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati.

Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà.

Essendo C il costo di impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{serv} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie nella stima dell'immobile n.1 si è assunto $C = € 10.000,00$; $n=Vita\ utile=20$ anni e vetustà pari a $t = 10$ anni e, pertanto, il prezzo marginale sarà pari a €/bagno 5.000,00.

Livello di Piano LIV

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e/o negativa invece in caso di assenza dell'ascensore.

La scala di misura del livello di piano è cardinale e l'unità di misura è il numero. Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato immobiliare e si precisa che talvolta il mercato indica un prezzo marginale a forfait per ogni piano in più (in presenza dell'ascensore).

Nel caso di specie si è usata la seguente formula:

<i>Prezzo del bene livello = Prezzo Totale * im</i>
--

Si precisa che si è assunto l'indice mercantile della variazione di piano pari a 0,5%, e che nella successiva tabella, per ciascun comparabile, si è specificato il prezzo marginale riferito alla caratteristica livello del piano.

Comparabile	Prezzo (€)	<i>im</i> Indice Mercantile della variazione di piano	Prezzo Marginale livello piano (€/piano)
A	€ 60.000,00	0,005	€ 300,00
B	€ 120.000,00	0,005	€ 600,00
C	€ 125.000,00	0,005	€ 625,00

Stima del valore di mercato dell'immobile descritto come lotto Immobile n.1

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili ("A", "B", "C") e al subject (bene da valutare) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n.° 1)

MARKET COMPARISON APPROACH					
TABELLA DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo PRZ (€)	60.000	120.000	125.000	-	(Prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data DAT (mesi)	54	39	15	-	0% annuo
Superf. princip.le SUP (mq)	75,70	149,00	147,00	150,00	Indice mercantile 1
Balconi/terrazze BAL (mq)	17,86	8,60	7,80	25,00	Indice mercantile 0,30
Balconi/terrazze BAL' (mq)	0,00	0,00	0,00	1,81	Indice mercantile 0,10
Servizi (bagni) SER (n.)	1	2	2	2	Costo Realizzo 10.000 € Vita=20 anni; Vetustà=10 anni
Livello di Piano LIV (N.)	2	4	1	5	

Tabella n.°1

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n.° 2)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA PREZZI MARGINALI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data DAT (mesi)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superf. princip.le SUP (mq)	€ 740,21	€ 791,66	€ 837,02
Balconi/terrazze BAL (mq)	€ 251,10	€ 251,10	€ 251,10
Balconi/terrazze BAL' (mq)	€ 83,70	€ 83,70	€ 83,70
Servizi (bagni) SER (n.)	€ 5.0000,00	€ 5.0000,00	€ 5.0000,00
Livello di Piano LIV (N.)	€ 300,00	€ 600,00	€ 625,00

Tabella n.°2

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile da valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n.° 3)

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo (€)	60.000,00	120.000,00	125.000,00
Data DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superf. principale SUP (mq)	+62.190,30	+837,02	+2.511,05
Balconi/terrazze BAL (mq)	+1.792,89	+4.118,12	+4.319,00
Balconi/terrazze BAL' (mq)	+151,50	+151,50	+151,50
Servizi (bagni) SER (n.)	+5.000,00	0,00	0,00
Livello di Piano LIV (N.)	+900,00	+600,00	+2.500,00
Prezzo corretto (€)	130.034,69	125.706,64	134.481,55

Tabella n.°3

Tanto premesso si precisa che nella sopra indicata tabella per ogni caratteristica si è calcolato il prodotto tra la differenza dei valori delle caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) con quella di ciascun comparabile (Comparabile A-B-C) e il prezzo marginale della medesima caratteristica.

Il valore così ottenuto rappresenta l'aggiustamento del prezzo.

Per ogni colonna, poi, si è proceduto alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo, così, i prezzi corretti di ciascun comparabile.

Si precisa, infine, che sebbene in linea di principio i prezzi corretti degli immobili di confronto nella tabella di valutazione dovrebbero coincidere può accadere che essi divergano per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi o dei redditi marginali.

La presenza di divergenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta e la divergenza percentuale assoluta $d\%$ si calcola nel modo seguente:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se $d\% \leq 10\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Sintesi di Stima		
D% = (max-min)/min < 10%	6,98%	<10,00%
Valore di Mercato media fra A – B – C (€)		
130.074,29 ≈ 130.000,00		

Conclusioni Stima Valore di Mercato Appartamento a piano 1° - Immobile n.1

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equi-probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Tanto premesso e precisato si rileva che il valore del bene, Appartamento a piano 5°, è pari a € **130.074,29** (media tra i prezzi corretti dei comparabili A, B e C):

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE N.1 (identificato come interno 24 p.la 209 sub.173 del foglio 21 di Catanzaro) oggetto di stima è pari a =

$$(130.034,69 + 125.706,64 + 134.481,55) / 3 = 130.074,29 \approx 130.000,00 \text{ euro.}$$

8. Conclusioni

Il valore dell'appartamento al quinto piano sito in viale Pio X n.216 del comune di Catanzaro identificato come interno 24, in catasto fabbricati al foglio di mappa 21 particella 209 subalterni 173 (originario F.21 p.lla 230 sub.29) è stato calcolato pari ad € **130.000,00**.

Lamezia Terme 18/06/2024

Il Tecnico Estimatore
*(Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma
UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1702007)*
Ing. Vincenzo Torcasio

