

prot. n. 4265 del 15/01/2021

*Oggetto*

**Perizia di stima per la determinazione del valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale e di un'area urbana in comune di Fiumefreddo Bruzio, contrada Vardano.**

**Relazione tecnico-estimale**



## INDICE

PREMESSA .....	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI .....	4
1.1 Notizie di carattere generale .....	4
1.2 Caratteristiche dei beni .....	5
1.3 Identificazione catastale .....	10
1.3 Consistenza degli immobili .....	11
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	12
2.1 Destinazione urbanistica .....	12
2.2 Vincoli urbanistici .....	13
2.3 Certificazioni di conformità .....	13
2.4 Contratti di locazione .....	13
2.5 Servitù ed altri diritti reali .....	13
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	14
3. Scopo della stima .....	14
4. Criteri e metodologie estimative .....	14
5. Analisi del mercato immobiliare .....	15
5.1 Il mercato immobiliare provinciale e comunale .....	18
5.2 Analisi del segmento di mercato (indagini specifiche) .....	23
6. Metodologia estimativa adottata .....	23
6.1 Determinazione del valore di mercato tramite procedimento comparativo pluriparametrico .....	23
6.1.1 Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables) .....	26
6.1.2 Analisi del campione e schede degli elementi di comparazione .....	28
6.1.3 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità .....	30
6.1.4 Tabella dei Dati .....	32
6.1.5 Tabella dei Prezzi Impliciti .....	35
6.1.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa .....	37
CONCLUSIONI .....	39

**PREMESSA**

Con nota prot. n. 44419 del 28.10.2020, ai sensi del Protocollo di Intesa prot. n. 288005 del 17.08.2020, l’Agenzia Nazionale per l’amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) richiedeva la stima del più probabile valore di mercato di un’unità immobiliare urbana e di un’area urbana site in comune di Fiumefreddo Bruzio, contrada Vardano, censite al Catasto Fabbricati rispettivamente al foglio di mappa n° 21 particella 273 sub 4 e p.lla 277.

Gli immobili risultano attualmente in ditta a:

*DRAGO Patrizia nata a COSENZA il 03/08/1967, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.*

Alla richiesta era allegata la seguente documentazione:

- atto di compravendita per notaio Francesca Zupi del 27.05.2010 rep. 27686;
- stralcio della relazione particolareggiata, relativa decreto di confisca n. 77/10 della Corte di Appello di Catanzaro, recante foto degli interni e degli esterni dell’unità immobiliare;
- visura ipotecaria relativa agli immobili;
- visure catastali storiche relative agli immobili;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale relativa all’unità immobiliare;
- stralcio ortofoto con individuazione degli immobili.

Poiché il citato accordo prevede l’esecuzione di sopralluogo da parte di tecnici dell’ufficio, in collaborazione con il Referente ANBSC e/o personale del Nucleo di supporto presso la locale Prefettura, stante l’emergenza pandemica da Covid-19, con nota prot. n. 90649 del 02.11.2020, questo Ufficio comunicava l’impossibilità di rilasciare autorizzazioni ad eseguire sopralluoghi all’interno delle unità immobiliari. Contestualmente rappresentava la disponibilità ad effettuare la prestazione estimativa richiesta sulla base della documentazione fotografica, contenuta nello stralcio di relazione particolareggiata relativa Decreto di Confisca n. 77/10 della Corte di Appello di Catanzaro, a condizione che l’Amministrazione richiedente precisasse la data delle riprese fotografiche in questione, specificando la rappresentatività di quanto lì documentato con riferimento all’intero compendio e sollevasse esplicitamente l’Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all’esistenza di situazioni non documentate che potessero aver influenza sul valore dei beni immobili.

Inoltre, poiché nella richiesta di prestazione era esplicitato che il Comune di Fiumefreddo Bruzio non aveva dato riscontro alla richiesta della documentazione urbanistica, quest'Ufficio manifestava l'impossibilità a reperire direttamente tale documentazione e chiariva che, in assenza di ulteriori elementi, la perizia poteva essere effettuata nel presupposto che gli immobili fossero esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali, con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non fosse stato conforme ai presupposti adottati.

Con nota pervenuta al prot. n. 4265 del 15.01.2021 l'ANBSC comunicava a questa Agenzia che le foto allegate citato stralcio sono datate 03.06.2010 e sono da ritenersi rappresentative dell'intero immobile; inoltre allegava rilievi fotografici degli esterni, acquisiti il 09.12.2020, chiedendo espressamente *"di procedere ad effettuare la prestazione valutativa desumendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e della particella di terreno esclusivamente dalla documentazione fotografica allegata e datata per come sopra."*

Pertanto la presente stima, verrà effettuata sulla base della documentazione e delle dichiarazioni fornite dall'Amministrazione richiedente, nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali, con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non sia conforme ai presupposti adottati.

In particolare si assumerà quale epoca di stima il 09.12.2020, data a cui risalgono le foto degli esterni prodotte dalla committenza. Per quanto riguarda lo stato manutentivo interno dell'unità immobiliare, si ipotizzerà che all'epoca di stima permangano le condizioni documentate nelle fotografie allegate allo stralcio di relazione particolareggiata relativa Decreto di Confisca n. 77/10. Sarà ipotizzato pertanto un normale stato d'uso, ritenendo l'Agenzia sollevata da qualunque responsabilità in ordine all'esistenza di situazioni non documentate che possano aver influenza sul valore del bene immobile.

Le consistenze, saranno ricavate dalla documentazione presente nella banca dati ipo-catastale.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

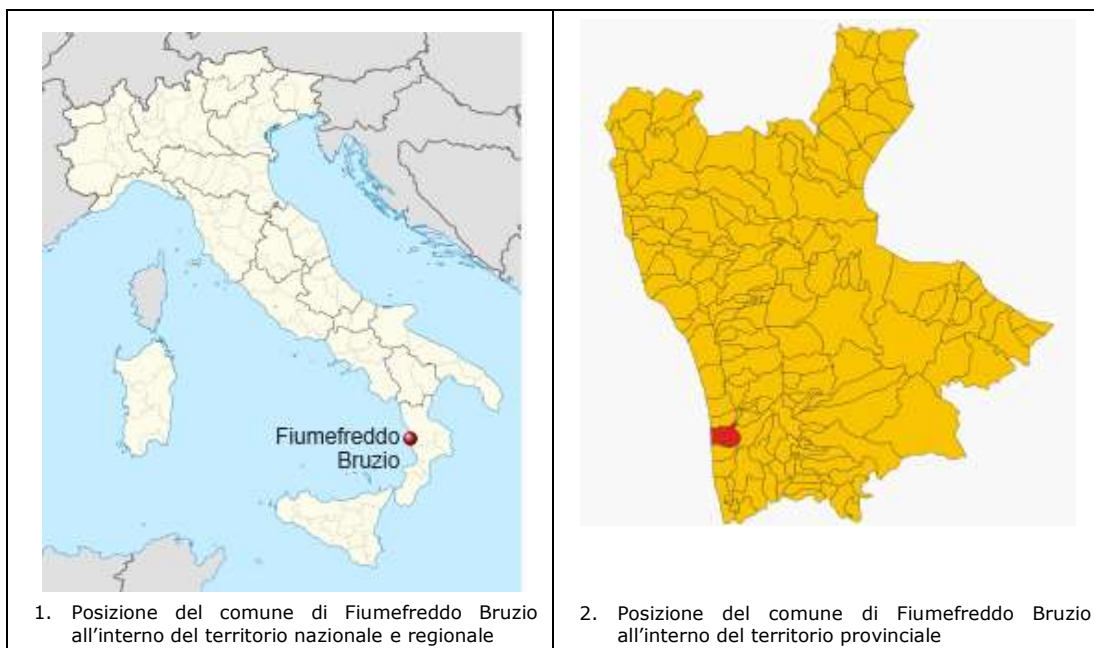
### **1.1 Notizie di carattere generale**

Gli immobili oggetto di stima ricadono nella fascia suburbana del Comune di Fiumefreddo Bruzio, Zona OMI E1, nel nucleo urbano di Fiumefreddo Bruzio Marina.

Il territorio comunale, che occupa una superficie di circa 32,06 km<sup>2</sup> con una popolazione, al 2019, di 2.880 abitanti, è prevalentemente collinare con altitudini variabili dal livello del mare fino alla quota di 1541 m s.l.m. del monte Cocuzzo, che costituisce la vetta più alta della catena costiera tirrenica. L'economia è basata soprattutto sul turismo, favorito dalla presenza del mare e da un centro storico tra i più interessanti dei comuni della fascia costiera cosentina.

La popolazione è distribuita soprattutto nel centro storico, nella frazione San Biase e nel nucleo Marina che comprende, a sua volta, varie frazioni tra le quali località Stazione e contrada Vardano.

La zona costiera del territorio comunale è attraversata dalla Strada Statale 18, che collega il comune a sud con lo svincolo della A2 SA/RC di Falerna e a Nord con la Strada statale Silana Crotonese e lo svincolo autostradale di Lagonegro. Il nucleo Marina è collegato al centro storico attraverso la Strada Provinciale 45. La zona risulta pertanto accessibile, con conseguente incremento, negli ultimi decenni, di insediamenti turistici in uno dei quali sono ubicati i cespiti in stima. Al sito si giunge lasciando la SS 18 allo svincolo Mare posto in prossimità del centro urbano di Fiumefreddo Bruzio Marina e proseguendo si via Delle Ville. Il territorio è sufficientemente dotato delle opere di urbanizzazione primaria. Non sono presenti servizi di trasporto urbano. I trasporti extraurbani sono costituiti dalla ferrovia, con fermate di treni regionali nella stazione di Fiumefreddo Bruzio, mentre per i treni a lunga percorrenza si fa riferimento alla stazione della vicina cittadina di Paola. Sono presenti anche servizi di autolinee, con autobus che mettono il territorio comunale in comunicazione con i capoluoghi di provincia e di regione e con le principali città del Nord e del Sud dell'Italia. Il comune risulta altresì dotato delle principali opere di urbanizzazione secondaria quali scuola primaria e secondaria di primo grado, farmacia, uffici comunali, ufficio postale, edifici per il culto, ecc., mentre per le scuole di livello superiore e per i servizi ospedalieri si fa riferimento alle strutture presenti nella vicina Paola.



## 1.2 Caratteristiche dei beni

I beni in stima sono ubicati in un insediamento turistico costituito da una serie di villette a schiera, poste a ridosso del mare, in una fascia di terreno compresa tra la ferrovia e la battigia. In particolare sono costituiti da:

- a) un'abitazione facente parte di un corpo di fabbrica di maggiore consistenza, costituito da una schiera di 4 villette con corte;
- b) un'area urbana costituita da una corte pavimentata e recintata ad esclusivo uso dell'abitazione di cui al punto a).

Il sito d'impianto, come accennato, presenta giacitura pressoché pianeggiante ed è posto in prossimità dell'arenile, a pochi metri dalla battigia. Il fabbricato, costruito probabilmente tra il 1975 ed il 1976, è stato denunciato al Catasto Fabbricati di Fiumefreddo Bruzio dalla ditta SIRC di A. Burza e & c. s.a.s. il 24/11/1975. Presenta struttura in cemento armato con pianta tipica dei fabbricati a schiera, è suddiviso in quattro abitazioni ed è inserito in una corte a sua volta suddivisa catastalmente in quattro corti esclusive delle abitazioni. L'unità in stima è a pianta rettangolare ed è distribuita su due piani fuori terra con accesso autonomo dalla corte. Da quanto visibile dalle foto fornite dall'Amministrazione richiedente, le finiture interne sono costituite da intonaco civile tinteggiato, le pavimentazioni degli ambienti nonché i rivestimenti di cucina e servizi igienici, sono realizzati con piastrelle in ceramica; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in



alluminio. L'area urbana è costituita da una corte pavimentata con piastrelle di cotto e recintata mediante un muretto con sovrapposti elementi decorativi in cemento ed una siepe interna. Parte della superficie della corte è occupata da porticati, che costituiscono pertinenze esclusive di ornamento dell'abitazione, regolarmente riportati in planimetria. Tale corte costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione e, seppur censita separatamente da essa, ai fini estimativi verrà considerata insieme all'abitazione come un'unica unità immobiliare, non possedendo autonomia funzionale e reddituale.

Di seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, l'estratto dell'ortofoto con individuazione degli immobili in stima, la vista satellitare dell'ambito territoriale e l'estratto della zonizzazione OMI:



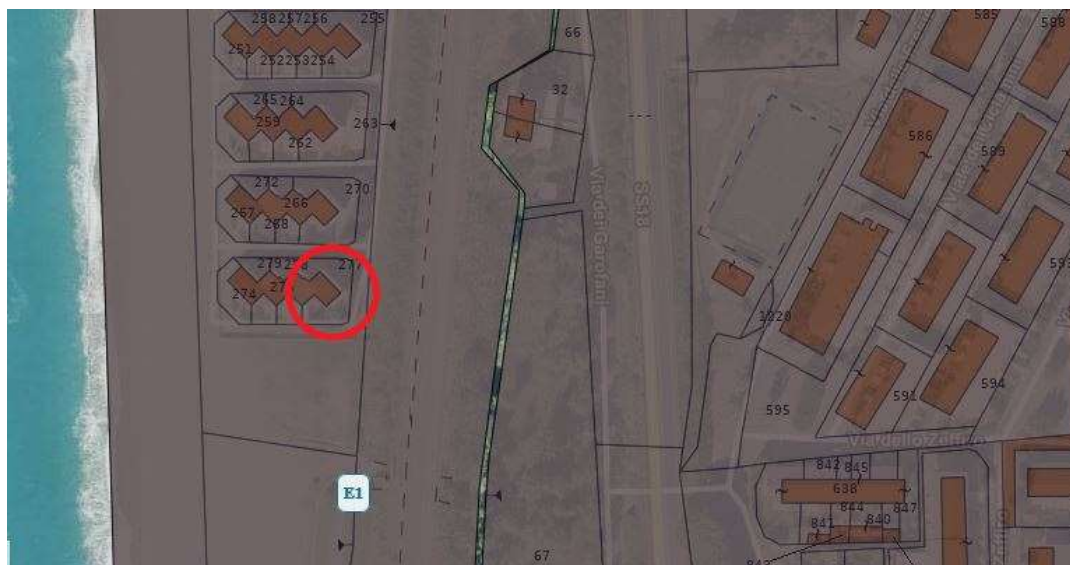
3. Estratto di mappa con individuazione degli immobili in stima



4. Ortofoto con individuazione degli immobili in stima



5. Ortofoto con vista satellitare dell'ambito territoriale d'interesse e indicazione degli immobili in stima



6. Inquadramento OMI: estratto della zonizzazione OMI di una parte del territorio comunale di Fiumefreddo Bruzio. Zona E1

Si riporta di seguito una documentazione fotografica degli immobili, fornita dall'Amministrazione richiedente.





7. Vista degli immobili (foto allegate alla relazione di confisca datate 23/06/2010)



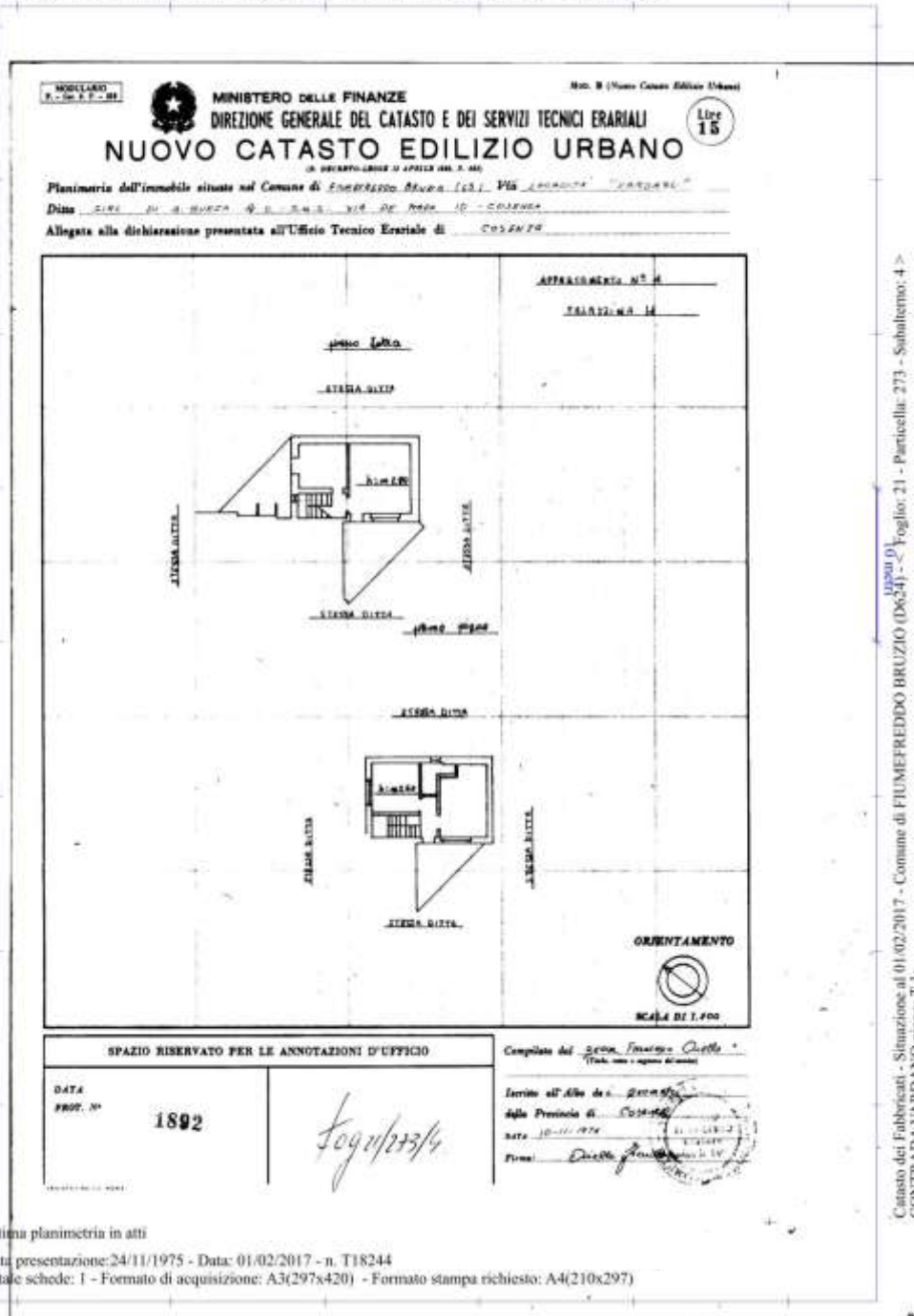
8. Vista interni dell'abitazione (foto contenute nella relazione di confisca datate 23/06/2010)



9. Foto esterno fronte e pavimentazione della corte fornite dall'Amministrazione richiedente datate 09/12/2020

Si riportano di seguito la planimetria dell'unità abitativa e l'elaborato planimetrico della corte, presenti nella banca dati catastale.

Data presentazione: 24/11/1975 - Data: 01/02/2017 - n. T182441 - Richiedente: MDRNTN64L51H224Q



10. Planimetria abitazione fg 21 p.lla 273 sub 4

MODULARIO F. - GE. S. T. - BI

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Non. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

19. DICEMBRE-LEGGE 12 APRILE 1990, N. 360

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIMMEFREDO BRUNO (CS) Via "CROCIATA" "CANTANO"  
 Ditta SIRC DI A. BURCA & C. S.p.A. - VIA DE RADA 10 - COSENZA  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

parte esclusiva dell'appartamento n. 4 mq. 178,72  
palazzina H

STABILE DITTA

1 2 3 4 5 6 7

178,72

STABILE DITTA

Use Ufficio

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA		1893	<i>[Handwritten Signature]</i>
PROT. N°			

Compiuta dal geom. FRANCESCO RIGLIO  
(Cognome, nome e ragione del servizio)

Inscritta all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di COSENZA

DATA 10.11.1975

Firma: Osella

11. Elaborato planimetrico area urbana fg 21 p.la 277

### 1.3 Identificazione catastale

L'unità immobiliare e l'area urbana in stima sono censite al Catasto Fabbricati come indicato nella tabella riportata di seguito:

Comune di Fiumefreddo Bruzio Catasto Fabbricati										
Fg	Part	Sub	ZC	Cat	Classe	Consistenza (vani)	Sup cat (m <sup>2</sup> )	R.C. (€)	indirizzo	piano
21	273	4	U	A/3	3	5	100	322,79	C.da Vardano	T - 1
21	277	-	U	F/1 (Area urbana)	-		-	-	C.da Vardano	T
Intestati										
DRAGO Patrizia nata a COSENZA il 03/08/1967 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni										

La p.lla 277 del foglio 21 è censita al Catasto Terreni come riportato nella tabella sottostante, i dati di superficie relativi sono utili ai fini del computo della consistenza ragguagliata dell'unità abitativa di cui è corte esclusiva.

Catasto Terreni comune di Fiumefreddo Bruzio			
Foglio	Particella	Qualità	Superficie are
21	<b>277</b>	<b>Ente Urbano</b>	<b>02.00</b>

### 1.3 Consistenza degli immobili

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari urbane si opera con riferimento alla **superficie commerciale lorda** ovvero la superficie coperta misurata al lordo delle murature esterne ed interne e al netto delle parti comuni quali ascensori, androni, cavei e locali tecnici.

In particolare, data la destinazione, la superficie commerciale è determinata secondo le regole stabilite dal DPR n. 138/1998 per immobili appartenenti al gruppo "R" (R/1 Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui). La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, in base al D.P.R. 138/98, è pari alla somma:

- a) Superficie dei vani principali e accessori diretti misurati come segue
  - la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
  - i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno **spessore massimo di 50 cm** e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;

- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
  - nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto.
- b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
- balconi, terrazzi e similari, se presenti, sono da computare nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - la superficie scoperta viene computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite;
- c) Pertinenze esclusive:
- La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:
    - i. del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
    - ii. del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Si evidenzia che la corte, individuata dall'area urbana censita sulla p.lla 277 del fg. 21, risulta per circa mq 25 occupata da portico. In definitiva, sulla scorta della planimetria presente nella banca dati catastale e nel rispetto delle indicazioni generali di cui al richiamato DPR n. 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile in stima, è pari a 111 m<sup>2</sup>, per come si evince dai conteggi estimativi riportati nella seguente tabella:

<b>Superficie commerciale dell'immobile in stima</b>				
<b>Unità immobiliare destinata ad abitazione</b>				
<b>Piano</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>Sup. commerciale DPR 138/98</b>
T-1	Vani principali e accessori diretti	m <sup>2</sup> 91	1,00	m <sup>2</sup> 91
T	Balconi e/o Porticati fino a m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 25	0,30	m <sup>2</sup> 8
1	Balconi e/o Porticati per la quota eccedente m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 10	0,10	m <sup>2</sup> 1
T	Corte esclusiva (fino alla superficie dell'unità immobiliare)	m <sup>2</sup> 91	0,10	m <sup>2</sup> 9
T	Corte esclusiva (eccedente la superficie dell'unità immobiliare)	m <sup>2</sup> 84	0,02	m <sup>2</sup> 2
<b>Totale superficie commerciale raggugliata</b>				<b>m<sup>2</sup> 111</b>

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2.1 Destinazione urbanistica



La committenza non ha fornito, in allegato alla richiesta, informazioni urbanistiche né Certificati di Destinazione Urbanistica. Pertanto la perizia verrà effettuata nel presupposto che gli immobili siano in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica e ambientale.

## **2.2 Vincoli urbanistici**

La committenza non ha fornito informazioni riguardanti l'esistenza di eventuali vincoli urbanistici. Pertanto la perizia verrà effettuata nel presupposto che gli immobili non siano gravati da vincoli di natura urbanistica.

## **2.3 Certificazioni di conformità**

In assenza di documentazione fornita dalla committenza, la presente stima verrà redatta nell'ipotesi che l'immobile sia in regola con tutte le disposizioni vigenti in materia idoneità dei locali e di conformità degli impianti ai sensi del Decreto 37/2008 e s.m.i..

## **2.4 Contratti di locazione**

Sulla base delle informazioni disponibili, non risultano in essere contratti di locazione relativi alle unità in stima.

## **2.5 Servitù ed altri diritti reali**

Dalle ricerche effettuate nella banca dati catastale e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza è emerso che i cespiti in stima risultano gravati da *Decreto definitivo di confisca n. 77/2010, Iscrizione Registro Particolare n° 2107 del 14/07/2014*. Di tale confisca, data la natura della richiesta, ad essa direttamente connessa, non si terrà conto ai fini estimali. Non si è a conoscenza di ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e fiscali, servitù, gravami ed altri eventuali obblighi e/o impedimenti che potrebbero avere influenza sul valore stimato.

### **PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

#### **3. Scopo della stima**

La presente valutazione è orientata alla formulazione del giudizio di valore relativo al “più probabile valore di mercato”, alla data del 09.12.2020 degli immobili d’interesse in relazione al decreto di Confisca Totale n. 77/10 della Corte di Appello di Catanzaro.

Il “più probabile valore di mercato” individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa; è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento “ordinario” ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

#### **4. Criteri e metodologie estimative**

La stima del più probabile Valore di Mercato consiste nella determinazione del prezzo che un determinato immobile assumerebbe, alla data di riferimento della valutazione, se fosse scambiato, in condizioni ordinarie, ovvero in una libera contrattazione tra due soggetti, (compratore e venditore), non vincolati da particolari rapporti e in grado di assumere le proprie decisioni liberamente e con cognizione.

Secondo uno dei principi fondamentali dell’estimo il procedimento volto alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile deve essere fondato sulla comparazione. La metodologia estimativa deve dunque basarsi su un confronto tra beni economici da effettuarsi preferibilmente in maniera diretta.

Le condizioni necessarie per l’applicazione del procedimento sintetico-comparativo sono essenzialmente le seguenti:

- esistenza di beni simili a quello da valutare;
- esistenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quello da stimare con riferimento ad un periodo prossimo a quello della stima.

In definitiva, se si realizzano le condizioni al contorno per un reale confronto del bene da stimare con altri ad esso simili, si può seguire il metodo sintetico-comparativo, altrimenti si utilizzano altri metodi indiretti da individuando tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell’estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

I criteri analitici da cui discendono i procedimenti indiretti sono ispirati ai seguenti aspetti economici:

- Valore di trasformazione;
- Valore di capitalizzazione;
- Valore complementare.

A tali criteri, opportunamente scelti a seconda del caso specifico, corrispondono procedimenti di stima che, si ribadisce, si adottano quando il mercato dei beni immobili non risulta particolarmente dinamico e attivo per cui non è possibile utilizzare il criterio del valore di mercato.

## **5. Analisi del mercato immobiliare**

Dall'ultima statistica trimestrale pubblicata dall'Agenzia delle Entrate il 03.12.2020, relativa al terzo trimestre 2020, emerge che gli effetti della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, sono tuttora evidenti. In particolare nel terzo trimestre del 2020, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche, si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto. Il clima del mercato immobiliare residenziale del III trimestre 2020, rilevato nell'ultimo Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia, curato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, è sintetizzabile nei punti che seguono.

- nell'indagine, condotta tra novembre e l'inizio di dicembre, la maggior parte delle agenzie intervistate ha segnalato una sostanziale stabilità dei prezzi di vendita, in linea con la precedente rilevazione, dello scorso settembre; il 35,5 per cento ne ha indicato invece un calo.
- Dopo essere fortemente scesa nel secondo trimestre (al 69,9 per cento), la percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione si è riportata sui livelli medi del 2019 (79,5 per cento); tale quota risulta lievemente più elevata nelle aree non urbane;
- Il saldo tra i giudizi di aumento e di riduzione dei potenziali acquirenti è tornato positivo (8,8 punti percentuali, da -17 nella precedente indagine), dopo la forte flessione registrata

nella prima metà dell'anno in concomitanza con lo scoppio della crisi pandemica;

- Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto invariato rispetto al trimestre precedente, al 10,9 per cento; anche i tempi di vendita sono rimasti sostanzialmente stabili, a 7,5 mesi;
- La pandemia di Covid-19 ha avuto effetti rilevanti sulle caratteristiche prevalenti degli alloggi più richiesti dai potenziali acquirenti e sui motivi dell'acquisto. In linea con i risultati della precedente indagine, le agenzie indicano un aumento della dimensione media delle abitazioni acquistate, nonché delle quote di transazioni che riguardano unità abitative indipendenti e, in misura più marcata, alloggi con disponibilità di spazi esterni, per effetto plausibilmente delle mutate preferenze delle famiglie durante l'epidemia.
- È appena salita la percentuale di agenzie che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti (27,6 per cento, da 26,2). La causa prevalente di cessazione dell'incarico resta il divario fra prezzi richiesti e prezzi domandati, perché le proposte di acquisto sono ritenute troppo basse dai venditori (58,3 per cento degli agenti) oppure perché i compratori giudicano troppo elevati i prezzi offerti (51,3 per cento).
- La quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario è scesa al 71,5 per cento dal 75,2 per cento della precedente rilevazione, riportandosi sui valori della fine del 2019. Resta invece sostanzialmente stabile, intorno al 77 per cento, il rapporto fra l'entità del prestito e il valore dell'immobile.
- La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel terzo trimestre ha recuperato i livelli precedenti la diffusione dell'epidemia di Covid-19, portandosi dal 68,6 all'80,2 per cento. Al contempo emergono indicazioni di una diminuzione degli affitti medi: nelle aree urbane la quota di operatori che segnala una riduzione dei canoni di locazione è aumentata di oltre 10 punti percentuali (a 46,0); fuori dalle grandi città, invece, i giudizi sui canoni sono rimasti sostanzialmente stabili.
- Le attese delle agenzie riguardo al proprio mercato di riferimento, già improntate al pessimismo, sono fortemente peggiorate: il 46,7 per cento degli operatori ha aspettative sfavorevoli per il quarto trimestre (contro appena il 4,7 di

favorevoli) e per circa un terzo di essi le prospettive rimangono negative anche su un orizzonte biennale.

- Anche le valutazioni sull'evoluzione del mercato immobiliare nazionale sono divenute più sfavorevoli: con riferimento all'andamento nel quarto trimestre il saldo è sceso a -44,8 punti percentuali. Le prospettive a due anni sono divenute lievemente negative, con un saldo fra aspettative di miglioramento e peggioramento pari a -1,2 (da 6,3). È aumentata la quota di agenti che si attende un impatto negativo dell'epidemia di Covid-19 sulla domanda di abitazioni (58,4 per cento, da 46,0): per circa metà di questi operatori gli effetti si esauriranno entro la metà del 2021, per il 40,0 per cento si prolungheranno fino alla fine del prossimo anno. I due terzi delle agenzie prevedono riflessi negativi sui prezzi di vendita; di questi, la maggior parte prefigura che tali effetti si protrarranno oltre la metà del 2021

Nel complesso il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%. L'andamento è diversamente distribuito tra capoluoghi non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, una variazione tendenziale negativa (-6,7%); per i non capoluoghi, al contrario, la crescita raggiunge, nel complesso, un +8,1%. Tra le aree territoriali la distribuzione risulta simile a quella nazionale, con l'eccezione del Centro, in cui la variazione positiva registrata nei comuni minori (+5%) non riesce a compensare il decremento tendenziale dei capoluoghi (-9,5%), generando l'unico caso di variazione tendenziale negativa (-1,7%). Al Sud si rileva l'unico dato positivo in corrispondenza delle città capoluogo (+2,2%) e la crescita più rilevante per i comuni minori (+12,1%), che generano un dato complessivo positivo più elevato (+9,6%) rispetto al Nord Ovest (+3,1%), al Nord Est (+1%), e alle Isole (+6,8%). Nella seguente tabella si riportano per il mercato delle abitazioni NTN e variazione percentuale tendenziale annua distinti per area geografica, capoluoghi e non capoluoghi.



Area	NTN III 2019	NTN IV 2019	NTN I 2020	NTN II 2020	NTN III 2020	Var % NTN II 20/II 19	Var % NTN III 20/III19
Capoluoghi	14.916	18.184	12.884	12.907	13.693	-27,0%	-8,2%
Non capoluoghi	31.698	40.413	26.790	27.933	34.372	-26,2%	8,4%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>46.614</b>	<b>58.596</b>	<b>39.674</b>	<b>40.840</b>	<b>48.065</b>	<b>-26,5%</b>	<b>3,1%</b>
Capoluoghi	8.725	10.537	7.553	7.869	8.093	-22,4%	-7,2%
Non capoluoghi	19.365	23.941	15.518	17.045	20.291	-21,1%	4,8%
<b>Nord -Est</b>	<b>28.090</b>	<b>34.478</b>	<b>23.071</b>	<b>24.914</b>	<b>28.383</b>	<b>-21,5%</b>	<b>1,0%</b>
Capoluoghi	12.977	15.122	11.472	11.363	11.741	-25,2%	-9,5%
Non capoluoghi	15.024	18.258	13.195	12.816	15.776	-27,1%	5,0%
<b>Centro</b>	<b>28.001</b>	<b>33.380</b>	<b>24.666</b>	<b>24.179</b>	<b>27.517</b>	<b>-26,3%</b>	<b>-1,7%</b>
Capoluoghi	5.718	7.227	5.228	4.769	5.845	-30,9%	2,2%
Non capoluoghi	16.783	20.450	14.224	12.637	18.812	-34,3%	12,1%
<b>Sud</b>	<b>22.501</b>	<b>27.676</b>	<b>19.452</b>	<b>17.406</b>	<b>24.657</b>	<b>-33,4%</b>	<b>9,6%</b>
Capoluoghi	4.066	4.786	3.571	3.187	3.905	-30,7%	-4,0%
Non capoluoghi	7.827	9.383	6.613	5.647	8.797	-36,0%	12,4%
<b>Isole</b>	<b>11.893</b>	<b>14.168</b>	<b>10.185</b>	<b>8.835</b>	<b>12.702</b>	<b>-34,2%</b>	<b>6,8%</b>
Capoluoghi	46.402	55.855	40.708	40.095	43.277	-26,4%	-6,7%
Non capoluoghi	90.697	112.445	76.339	76.079	98.047	-27,6%	8,1%
<b>Italia</b>	<b>137.099</b>	<b>168.299</b>	<b>117.047</b>	<b>116.174</b>	<b>141.324</b>	<b>-27,2%</b>	<b>3,1</b>

## 5.1 Il mercato immobiliare provinciale e comunale

Scendendo nel dettaglio territoriale, si analizza l'andamento del mercato delle compravendite relativamente al territorio provinciale, della macroarea di appartenenza e del comune di Fiumefreddo Bruzio. Si riportano di seguito in forma sintetica le elaborazioni statistiche inerenti il settore residenziale, estratti dal "Focus Provinciali Il mercato immobiliare residenziale" relativo al 1° semestre 2020, redatto da questo Ufficio. Il mercato immobiliare della Provincia di Cosenza ha registrato per il 1° semestre 2020, un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 1.757, con variazione percentuale rispetto all'omologo periodo 2019 corrispondente a -27,9%.

In termini numerici l'analisi evidenzia la predominanza della Macroarea Torre FiuZZi Arcomagno e Riviera dei Cedri nella quale il numero di transazioni è risultato pari a 378, valore che corrisponde al 21,5 % di NTN dell'intera Provincia. Seguono la Conurbazione Jonica Cassano-Corigliano Rossano con 261 transazioni normalizzate e l'Area Urbana dei Bruzi, trainata dal comune di Rende, con 260 transazioni

normalizzate, corrispondenti rispettivamente al 14,8% ed al 14,7 % di NTN provinciale. Nel Comune Capoluogo si registrano 215 transazioni normalizzate, corrispondenti al 12,2 % di NTN provinciale.

Si sottolinea una generale contrazione del numero delle transazioni sull'intero territorio provinciale con decrementi percentuali, rispetto allo stesso periodo del 2019, che interessano anche le macroaree più dinamiche. In particolare nel Capoluogo si registra una contrazione percentuale del numero di transazioni pari al -36,8%, per l'Area Urbana dei Bruzi una contrazione del - 27,4%, per la Conurbazione Jonica Cas-Cor-Ros -18,8%, per la Macroarea Torre Fiuzzi Arcomagno e Riviera dei Cedri -25,9%.

I dati consuntivati rispecchiano il manifestarsi in tutta la sua gravità della crisi sanitaria per la diffusione del virus COVID-19. Infatti, le misure restrittive sugli spostamenti e sulle aperture delle attività hanno ridotto drasticamente la possibilità di redigere rogiti sin dal mese di marzo. Gli effetti economici, causati dal più generale calo delle attività e dell'occupazione, si stanno dunque riflettendo sul mercato immobiliare, sia in termini di transazioni che di quotazioni, interrompendo bruscamente la fase di crescita in atto dal 2014.

Si riportano di seguito NTN e variazione percentuale per le differenti macroaree in cui è suddiviso il territorio provinciale.

Macroaree provinciali	NTN	NTN	Quota NTN per provincia
	1°sem 2020	Variazione % 1°sem2019 / 1°sem20	
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	49	-28,1%	2,8%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	4	-63,3%	0,2%
AREA URBANA DEI BRUZI	260	-27,4%	14,8%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	58	-21,3%	3,3%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	15	22,0%	0,8%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	261	-18,8%	14,9%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	134	-29,7%	7,6%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	53	-52,9%	3,0%
LAGO DI TARSIA	15	-61,2%	0,8%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	20	-30,5%	1,1%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	85	-14,8%	4,8%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	21	6,8%	1,2%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	23	-27,0%	1,3%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	30	-41,3%	1,7%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	378	-25,9%	21,5%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	102	-18,8%	5,8%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	22	-41,1%	1,2%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	14	64,7%	0,8%
<b>Cosenza capoluogo</b>	<b>215</b>	<b>-36,8%</b>	<b>12,2%</b>
<b>COSENZA</b>	<b>1.757</b>	<b>-27,9%</b>	<b>100,0%</b>

Le quotazioni immobiliari medie evidenziano che l'intera provincia si attesta ad un valore pari a 630 €/m<sup>2</sup> che corrisponde ad una variazione percentuale negativa del -2,22% rispetto al 1° semestre 2019. Il valore medio più alto si riscontra per la macroarea del comune capoluogo con un valore pari a 974 €/m<sup>2</sup> che, tuttavia, segnala una variazione percentuale negativa del -2,79 % rispetto al 1° semestre 2019.

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variatione %
	1°sem 20	2°sem 2019 / 1°sem 2020
ALTOPIANO SILANO E SILA GRECA	555	-1,79%
ARBERIA DELLA SILA GRECA	404	-1,10%
AREA URBANA DEI BRUZI	869	-2,1%
CAPO BONIFATI E COSTA DI CETRARO	803	-0,75%
COLLINE DI DONNICI E PIANO LAGO	496	-1,72%
CONURBAZIONE JONICA CAS-COR-ROS	697	-1,55%
COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE	772	-3,66%
COSTA JONICA BREZIA E COLLINE LITORANEE	616	-2,65%
LAGO DI TARSIA	492	-1,81%
MONTE PETTORUTO E VALLE DEL FOLLONE	458	-1,80%
PIANA DI CASTROVILLARI, GOLE DEL RAGANELLO ED EPARCHIA DI LUNGRO	546	-2,00%
PIEDIMONTI SILA GRANDE	567	-2,21%
SAMBUCINA E FIUME MUCONE	564	-1,94%
SAVUTO E PONTE DI ANNIBALE	451	-1,80%
TORRE FIUZZI - ARCOMAGNO E RIVIERA DEI CEDRI	882	-2,56%
VALLE DEL FERRO E DEL SARACENO	599	-0,86%
VALLI DEL CUCCHIATO E DEL FINITA	491	-1,29%
VALLI E CRESTE DEL LAO E DELL'ARGENTINO	394	-1,51%
<b>Macroarea con capoluogo</b>	<b>974</b>	<b>-2,79%</b>
<b>Cosenza</b>	<b>630</b>	<b>-2,22%</b>

La flessione è confermata anche per la macroarea "Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee", in cui ricade il territorio di Fiumefreddo Bruzio, dove si registra, nel periodo considerato, una rilevante contrazione nel numero di transazioni (-29,7%).

Le quotazioni immobiliari relative al primo semestre del 2020 riferite alla provincia registrano, rispetto al semestre precedente, una flessione del -0,4%, mentre, con riferimento al capoluogo, tale dato registra una flessione pari a -2,22%. Per quanto concerne la macroarea "Costa del Santo di Calabria e Colline Litoranee", si osserva che le quotazioni registrano una flessione del -3,66%.

A fronte dei dati precedenti relativi alle macroaree, il comune di Fiumefreddo Bruzio ha presentato, rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente, una diminuzione pari al -36,3 % del NTN, a fronte di un dato del - 29,7% nell'ambito della macro area di appartenenza.

Sul fronte delle quotazioni, nel 1° semestre 2020, le elaborazioni rispetto al 2° semestre 2019 indicano sia per il comune di Fiumefreddo

Bruzio che per l'intera macro area urbana una flessione, con una quotazione media a Fiumefreddo Bruzio pari a 745 €/m<sup>2</sup> che corrisponde ad una variazione percentuale negativa del -4,1% rispetto al 2° semestre 2019, decremento in linea con quello registrato nella macroarea di riferimento (-3,66%). Tali dati sono riassunti nella seguente tabella:

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem2020	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
	AMANTEA	42	2,5%	948	-3,0%
	BELMONTE CALABRO	2	-69,2%	602	-4,1%
	FALCONARA ALBANESE	8	-48,9%	629	-4,1%
	FIUMEFREDDO BRUZIO	12	-36,3%	745	-4,1%
	FUSCALDO	23	-24,2%	671	-4,1%
	LAGO	4	-30,0%	408	-3,9%
	LONGOBARDI	3	-72,7%	648	-1,6%
	PAOLA	23	-40,6%	917	-4,0%
	SAN LUCIDO	19	-23,4%	679	-4,1%
	SAN PIETRO IN AMANTEA	0	-100,0%	454	-4,0%
	<b>COSTA DEL SANTO DI CALABRIA E COLLINE LITORANEE</b>	<b>134</b>	<b>-29,7%</b>	<b>772</b>	<b>-3,7%</b>

Infine, dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questo Ufficio per il Comune di Fiumefreddo Bruzio, in relazione alla destinazione abitazioni di tipo economico ed alla zona OMI d'interesse (zona periferica D1) con riferimento all'ultimo semestre disponibile (2°/2020), sono stati rilevati gli intervalli di valori di seguito riportati:

Comune di Fiumefreddo Bruzio Fascia Suburbana (Marina) Zona "E1" 2° semestre 2020			
Tipologia edilizia	Stato di conservazione	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	normale	<b>590</b>	<b>870</b>



## **5.2 Analisi del segmento di mercato (indagini specifiche)**

Al fine di acquisire i necessari prezzi di vendita di altri beni simili da porre a confronto con l'unità immobiliare in stima, è stata effettuata una approfondita ricerca nella banca dati OMI, per individuare recenti compravendite di immobili ad uso residenziale, con tipologia economica, ricadenti nel comune di Fiumefreddo Bruzio. Il periodo temporale di ricerca di tali atti corrisponde ai tre anni antecedenti l'epoca di stima (09.12.2020), data della richiesta di prestazione. Dall'indagine condotta è stato possibile reperire un idoneo numero di compravendite, registrate nell'ultimo triennio, riguardanti beni simili e quindi comparabili a quelli oggetto di stima.

## **6. Metodologia estimativa adottata**

I cespiti in stima sono dunque costituiti da un'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumefreddo Bruzio al foglio di mappa n. 21 particella 273 Subalterno 4 e da un'area urbana, censita al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 21 p.la 277. Come detto nei paragrafi precedenti, i cespiti si considerano ai fini estimativi un'unica unità immobiliare, costituita da un'abitazione e dalla sua corte esclusiva. Tale unità ricade in un ambito caratterizzato da abitazioni turistiche di tipo economico.

L'analisi del segmento di mercato per le compravendite delle abitazioni di tipo economico ha evidenziato una sufficiente dinamicità. Le ricerche effettuate presso la banca dati del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate DP di Cosenza, hanno infatti consentito di individuare un adeguato numero di compravendite, relative ad immobili destinati ad abitazione di tipo economico simili a quella in stima per caratteristiche costruttive, dotazioni accessorie e localizzazione, registrate in epoca prossima a quella di stima. Pertanto, con riferimento allo scopo della stima ed ai presupposti che scaturiscono dall'analisi del segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame, si ravvisano le condizioni per l'applicazione del criterio di stima del "valore di mercato" implementato con procedimento diretto sintetico-comparativo pluriparametrico.

### **6.1 Determinazione del valore di mercato tramite procedimento comparativo pluriparametrico**

Il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il "confronto" tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente ed aventi un prezzo noto.

Detta procedura si fonda su un principio secondo il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare analogamente ai prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Pertanto la stessa risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili in valutazione, ovvero: superfici, livello di piano, stato manutentivo, ecc..

Ciascuna delle suddette caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato, il quale le traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti (ciascuno dei quali collegato per l'appunto ad una particolare caratteristica), che concorrono infine alla formazione del *Prezzo Unitario Complessivo*.

L'utilizzo di un procedimento comparativo pluriparametrico è necessario nel caso in cui le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi/valori, riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In questi casi è opportuno adottare il procedimento pluriparametrico (derivato dal **Market Comparison Approach**) con il quale è possibile quantificare l'influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo dei beni.

In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l'immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento, corretti con i parametri di comparazione.

Le suddette caratteristiche possono essere classificate in:

- quantitative: quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero);
- qualitative ordinabili: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente, poiché lo stesso è legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "*prezzo implicito*". Il suddetto prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Con il procedimento comparativo pluriparametrico, il bene da stimare (*subject*), di cui sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, viene messo a confronto con un campione omogeneo costituito da beni simili (*comparables*), aventi le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject* e dei quali devono essere noti il prezzo e l'epoca di compravendita.

Una volta fissato il campione, le fasi in cui si articola il metodo di comparazione sono le seguenti:

- **compilazione della tabella del test di ammissibilità.** In base ai dati ottenuti con questa tabella si cerca di giungere ad un campione omogeneo e significativo, che abbia le caratteristiche previste per il M.C.A.;
- **compilazione della tabella dei dati.** In questa tabella viene riportata per ogni caratteristica (relativa sia ai *comparables* che al *subject*) la quantità o la qualità corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura, o, in alternativa, il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- **compilazione della tabella dei prezzi impliciti<sup>1</sup>** delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che il conduttore ordinario è disposto a riconoscere al locatore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- **compilazione della tabella di valutazione.** Trattasi della tabella dei calcoli nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun *comparable*, sono individuate due colonne contenenti i seguenti valori:
  - ✓ la differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica posseduta dall'immobile in stima e la quantità/punteggio spettante all'analogica caratteristica posseduta dall'immobile di confronto;
  - ✓ il prodotto della precedente differenza per il prezzo implicito relativo alla caratteristica considerata relativamente all'immobile di confronto.

Tale prodotto rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto per renderlo simile all'immobile in stima rispetto alla caratteristica considerata.

Infine, nella parte inferiore della tabella, per ciascun immobile confrontato, viene calcolata la sommatoria algebrica delle correzioni di

<sup>1</sup> trattasi di una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche, dalla colonna delle unità di misura relative ai prezzi impliciti e da una serie di colonne (in cui sono quantificati i corrispondenti prezzi impliciti), tante quante sono i *comparables* esaminati.

prezzo, viene riportato il relativo prezzo iniziale complessivo e da ultimo, viene effettuata la somma algebrica tra detti importi finali, ottenendo così il cosiddetto “Prezzo corretto” di ciascun comparabile.

Ai prezzi corretti finali così ottenuti si applica infine una “sintesi valutativa” mediante:

- il calcolo della media dei valori unitari corretti;
- il calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti rispetto alla suddetta media;
- la eliminazione degli eventuali *comparables* che presentano uno scostamento dalla media maggiore del  $\pm 10\%$ ;
- la stima del valore del *subject* per conciliazione dei valori corretti superstiti, ritenuti attendibili.

#### **6.1.1 Individuazione di un campione di immobili di confronto (comparables)**

Al fine di individuare un significativo numero di compravendite di beni simili per caratteristiche a quello da valutare, è stata effettuata una approfondita ricerca presso la banca dati dell’Agenzia dell’Entrate DP di Cosenza.

Il periodo temporale di ricerca degli atti è stato delimitato alla data di riferimento della stima (2° semestre 2021) ed ai tre anni precedenti la stessa (dunque sino al 2° semestre 2018). L’analisi ha riguardato compravendite aventi per oggetto abitazioni di tipo economico ubicate nella zona OMI E1 di Fiumefreddo Bruzio.

La ricerca degli immobili di comparazione ha privilegiato la selezione di stock compravenduti simili al *subject* per caratteristiche e consistenza. In particolare è stato rilevato un campione di taglia dimensionale compresa tra 89 m<sup>2</sup> e 117 m<sup>2</sup>, intervallo all’interno del quale, nel mercato locale, il prezzo unitario non risulta significativamente influenzato dalla consistenza. La ricerca ha privilegiato, inoltre, unità immobiliari destinate ad abitazione di tipo economico con corte esclusiva, con un uno/due bagni e preferibilmente ubicate in fabbricati con due piani fuori terra fino ad un massimo di tre.

L’indagine così effettuata ha consentito di ottenere un campione attendibile di n.5 comparables, tutti immobili ricadenti nel sopra citato ambito territoriale, sufficientemente assimilabili per caratteristiche all’immobile oggetto di stima.

Di seguito vengono riportati i dati degli immobili selezionati, desunti dai relativi atti di compravendita ed utilizzati nel procedimento di stima quali comparabile:

- **Comparable a (C<sub>a</sub>)** – immobile destinato ad abitazione di tipo economico con corte sito in comune di Fiumefreddo Bruzio contrada Vardano, censito al foglio 21 p.lla 584 sub 6, in Fascia extraurbana, zona OMI E1. È stato compravenduto con atto per notaio Antonio Montesano del 30/07/2018 rep. 37088, al prezzo di € 78.000,00. L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione posta ai piani terra e primo, con superficie commerciale, raggugliata in base al DPR 138/98, pari a m<sup>2</sup> 109; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nel 1986 e presenta stato manutentivo normale.

**Comparable b (C<sub>b</sub>)** – immobile destinato ad abitazione di tipo economico con corte sita in comune di Fiumefreddo Bruzio contrada Vardano, censito al foglio 21 p.lla 593 sub 1, in Fascia extraurbana, zona OMI E1. È stato compravenduto con atto per notaio Antonio Montesano del 18/01/2019 rep. 37908, al prezzo di € 82.500,00. L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione di tipo economico posta ai piani terra e primo, con superficie commerciale, raggugliata in base al DPR 138/98, pari a m<sup>2</sup> 93; l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nel 1986 e presenta stato manutentivo normale.

- **Comparable c (C<sub>c</sub>)** – immobile destinato ad abitazione di tipo economico con corte sito in comune di Fiumefreddo Bruzio contrada Petto Dell'Olmo, censito al foglio 21 p.lla 88 sub 9, in Fascia extraurbana, zona OMI E1. È stato compravenduto con atto per notaio Andrea Perrelli del 06/04/2019 rep. 1136, al prezzo di € 80.000,00. L'unità immobiliare è sita al piano primo, con accesso autonomo da corte ubicata al piano terra; presenta superficie commerciale, raggugliata in base al DPR 138/98, pari a m<sup>2</sup> 89. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nel 1971 e presenta stato manutentivo scadente.
- **Comparable d (C<sub>d</sub>)** – immobile destinato ad abitazione di tipo economico con corte sito in comune di Fiumefreddo Bruzio via Delle Petunie, censito al foglio 21 p.lla 1052 sub 5, in Fascia extraurbana, zona OMI E1. È stato compravenduto con atto per notaio Carlo Viggiani del 08/08/2019 rep. 88427, al prezzo di € 100.000,00. L'unità immobiliare è sita ai piani terra e primo, con superficie commerciale, raggugliata in base al DPR 138/98, pari a m<sup>2</sup> 117. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nel 2007 e presenta stato manutentivo normale.



- **Comparable e (C<sub>e</sub>)** – immobile destinato ad abitazione di tipo economico con corte sito in comune di Fiumefreddo Bruzio via Torre Lunga, censito al foglio 21 p.lla 1108 sub 18, in Fascia extraurbana, zona OMI E1. È stato compravenduto con atto per notaio Antonio Montesano del 18/02/2019 rep. 38039, al prezzo di € 98.000,00. L'unità immobiliare è sita ai piani terra e primo, con superficie commerciale, ragguagliata in base al DPR 138/98, pari a m<sup>2</sup> 97. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito nel 2019 e presenta stato manutentivo ottimo.

### **6.1.2 Analisi del campione e schede degli elementi di comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, riportata di seguito, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita			
	Estremità	Notaio Antonio Montessano rep. 37088	Notaio Antonio Montessano rep. 37908	Notaio Andrea Perrelli rep. 1136	Notaio Carlo Viggiani rep. 88427	Notaio Antonio Montessano rep. 38039			
	Prezzo o valore assunto (€)	78.000,00	82.500,00	60.000,00	100.000,00	98.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	2*2018	1*2019	1*2019	2*2019	1*2019		1*2021	
	Comune	Fiunefreddo Bruzio	Fiunefreddo Bruzio	Fiunefreddo Bruzio	Fiunefreddo Bruzio	Fiunefreddo Bruzio		Fiunefreddo Bruzio	
	Indirizzo	Contrada Vardano	Contrada Vardano	Contrada Peto Dell'Olimo	Via delle Petunie	Via Torre lunga		Contrada Vardano	
	Numero civico	snc	snc	snc	snc	snc		snc	
	Sezione				0				
	Foglio	21	21	21	21	21		21	
	Part.ile	584	593	88	1052	1108		273277	
	Subalterno	6	1	9	5	18		4	
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	E1	E1	E1	E1	E1		E1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> 640,00 Massimo €/m <sup>2</sup> 940,00	640,00 940,00	640,00 940,00	640,00 940,00	640,00 940,00		640,00 940,00	
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup> 590,00 Massimo €/m <sup>2</sup> 870,00	590,00 870,00	590,00 870,00	590,00 870,00	590,00 870,00		590,00 870,00	
	1*2021	Superficie in m <sup>2</sup> 109,00	Superficie in m <sup>2</sup> 93,00	Superficie in m <sup>2</sup> 89,00	Superficie in m <sup>2</sup> 117,00	Superficie in m <sup>2</sup> 97,00		Superficie in m <sup>2</sup> 111,00	
Consistenza ragguagliata	Normale	Normale	Ricerca	Normale	Normale		Ricerca		
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	N	SE-SO	SE-SO	SE-SO	NE-NO		SE-SO		
Orientamento prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		Di pregio		
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Scadente	Normale	Ottimo		Normale		
Stato manutentivo dell'uiu	Due	Due	Tre	Due	Due		Due		
Numero di affacci	Due	Due	Due	Due	Due		Uno		
Numero VC	Due	Due	Due	Due	Due		Uno		
Caratteristiche oggetto di confronto									

### 6.1.3 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento della compravendita, mentre il data set risulta omogeneo per localizzazione urbana generale. Al fine di omogeneizzare il campione si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei *comparables* risultati disomogenei per epoca di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore medio OMI riferito all'epoca della stima e il valore medio OMI riferito all'epoca della compravendita del *comparable*;
- riallineamento del prezzo unitario dei *comparables* situati in comuni e/o zone OMI diverse da quelli dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_i$ , che rappresenta il rapporto tra il valore locativo medio OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore locativo medio OMI della zona in cui ricade il *comparable*, entrambi riferiti all'epoca della stima. Nel caso in esame, essendo tutti i *comparable* ubicati nella stessa zona OMI del *subject*,  $K_i=1$ . Nella tabella "B" - Test di ammissibilità sono indicati per ciascun *comparable* "disomogeneo" i coefficienti  $K_e$  e  $K_i$ , nonché il prezzo unitario omogeneizzato, determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi omogeneizzati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare. Inoltre, poiché l'intervallo di valori OMI è riferito solo ad immobili con stato manutentivo "normale", il corrispondente *range* di valori viene opportunamente ampliato, in modo da tenere conto dell'eventuale presenza, tra i *comparables* e/o lo stesso *subject*, di immobili in stato "ottimo" oppure "scadente"<sup>2</sup>. I *comparables* che al termine del test risultano ammissibili continuano ad essere utilizzati nelle successive operazioni estimali. Nella fattispecie d'interesse essi risultano tutti ammissibili.

<sup>2</sup> nella tabella "B" vengono indicate le "quote" di variazione del prezzo conseguenti ai costi da sostenere per portare un immobile a destinazione residenziale dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $c'$ ) e successivamente da normale ad ottimo ( $c''$ ). Pertanto, al fine di tener conto dei possibili diversi stati manutentivi di *comparables* e *subject*, l'intervallo di confronto viene così determinato: (valore minimo OMI -  $c'$ ; valore massimo OMI +  $c''$ ). Nella fattispecie oggetto di studio per quantificare  $c'$  e  $c''$  è stato applicato al costo medio (assunto pari a 200,00 €/m<sup>2</sup>) dei lavori necessari per migliorare di uno *step* lo stato manutentivo - cioè da scadente a normale e poi da normale ad ottimo.

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

IMMOBILE IN STIMA (Subject)	C <sub>a</sub>	C <sub>b</sub>	C <sub>c</sub>	C <sub>d</sub>	C <sub>e</sub>	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	E1	E1	E1	E1	E1	E1	
Prezzo rilevato (I)	78.000,00	82.500,00	60.000,00	100.000,00	98.000,00	590,00	$V_{ver\ min} = \text{lm}^2$
Semestre OMI di riferimento	2/2018	1/2019	1/2019	2/2019	1/2019	870,00	$V_{ver\ max} = \text{lm}^2$
Epoca dato	790,00	790,00	790,00	790,00	790,00	200,00	$C^* (\text{lm}^2) / (\text{de. precedente} \pm normalità)$
Valore centrale OMI (I) (mq) (zona ed epoca comparabile)	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	200,00	$C^* (\text{lm}^2) / (\text{de. normale} \pm estimo)$
Coefficiente epoca $K_{ep}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{ov\ epoca\ stima} / V_{ov\ epoca\ comparabile}$ )	730,00	730,00	730,00	730,00	730,00	1/2021	Epoca stima:
Localizzazione generale	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	730,00	Valore centrale OMI = $\text{lm}^2$ (zona ed epoca subject)
Consistenza raggugiata STo (mq)	109	93	89	117	97	111	Prezzo min. ammissibile = $\text{lm}^2$ ( $V_{ov\ min} \cdot m_{av} \cdot C_{77}$ )
Prezzo unitario $pc$ (I) (mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	715,60	887,10	674,16	854,70	1.010,31	390,00	Prezzo max. ammissibile = $\text{lm}^2$ ( $V_{ov\ max} \cdot m_{av} \cdot C_{77}$ )
Prezzo unitario omogeneizzato $p_{o} = p_{CI} \cdot k_e \cdot k_l$ (I) (mq)	661,25	819,72	622,96	789,79	933,58	1.070,00	$p_{o} \text{ min} = I$
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_{o} = p_{CI} \cdot R_{ST}$ (I)	72.075,95	76.234,18	55.443,04	92.405,06	90.556,96	622,96	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

### 6.1.4 Tabella dei Dati

Con riferimento a ciascuna caratteristica dell'immobile per la quale il mercato locale (quello delle uu.i.uu. a destinazione d'uso residenziale) riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo, nella tabella dei dati viene indicata "l'entità" con cui tale caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa). Nella suddetta tabella vengono quindi riportati dei valori numerici (valore della caratteristica quantitativa o punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa) associati alle caratteristiche possedute dai beni posti a confronto (*subject* e *comparables*).

Nella presente stima sono state considerate 7 caratteristiche. Il data set si presenta omogeneo per le caratteristiche tipologiche e manutentive dei fabbricati che ospitano le unità e per ubicazione di piano. Vengono di seguito esplicitate le caratteristiche considerate:

C<sub>1</sub> Consistenza ragguagliata: rappresenta la consistenza totale ragguagliata dell'immobile, calcolata secondo i dettami esplicitati nei paragrafi precedenti (D.P.R.138/98, allegato C).

C<sub>2</sub> Localizzazione di dettaglio dell'edificio: riguarda la specifica ubicazione dell'immobile nell'ambito della sua zona OMI; tale fattore tiene anche conto del livello dei collegamenti, dei servizi, della densità edilizia e della presenza di attività commerciali nel micro-comparto territoriale di appartenenza. Nella presente stima, trattandosi di unità immobiliari in località turistica balneare, questa caratteristica tiene conto anche della vicinanza al litorale. E' una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con il relativo punteggio:

0 = degradata; 1 = normale; 2 = ricercata

C<sub>3</sub> Orientamento prevalente: riguarda l'orientamento prevalente dell'u.i.u. e tiene conto dell'apprezzamento del mercato in relazione ad esso. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

Orientamento	Punteggio
N	0
NE-NO	1
E-O	2
SE-SO	3
S	4

C<sub>4</sub> Qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare: riguarda la qualità della veduta dall'appartamento o dagli ambienti che lo costituiscono. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

0 = scadente, 1 = normale, 2 = ottimo.

C<sub>5</sub> Stato manutentivo dell'unità immobiliare: riguarda lo stato di conservazione e manutenzione della specifica unità immobiliare. E' una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con relativo punteggio:

0 = scadente, 1 = normale, 2 = ottimo.

C<sub>6</sub> Numero di affacci: rappresenta il numero delle vedute o dei prospetti propri dell'appartamento o degli ambienti che lo costituiscono. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

N. affacci	Punteggio
Uno	0
Due	1
Tre	2
Quattro	3
> Quattro	4

C<sub>7</sub> Numero wc: rappresenta il numero dei servizi igienici/bagni presenti nell'immobile. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

N. wc	Punteggio
Uno	0
Due	1
>Due	2

La "Tabella dei Dati" (Tabella "C") riportante i punteggi ed i valori assegnati alle caratteristiche dei *comparables* e del *subject* è riportata di seguito:



**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	109,00	93,00	89,00	117,00	97,00	111,00	111,00	111,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Ricercata	Normale	Normale	1,00	Ricercata	2,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	N	SE-SO	SE-SO	SE-SO	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	1,00	Di pregio	2,00
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	Normale	Scadente	Normale	Ottimo	2,00	Normale	1,00
c6	Numero di affacci	Due	Due	Tre	Due	Due	1,00	Due	1,00
c7	Numero v/C	Due	Due	Due	Due	Due	1,00	Uno	0,00

### 6.1.5 Tabella dei Prezzi Impliciti

Definita la Tabella dei Dati, occorre procedere per ciascuna caratteristica, al calcolo del prezzo implicito, inteso quest'ultimo come variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della caratteristica stessa (i singoli coefficienti  $K_{Cj}$  sono rilevabili dalla tabella).

I singoli coefficienti  $K_{Ci}$ , connessi alla  $i$ -esima caratteristica, sono riportati nella tabella all'interno dell'apposita colonna e sono ricavati dalla letteratura e/o risultanti dalle indicazioni del mercato immobiliare locale.

I prezzi impliciti sono calcolati in genere in percentuale ( $K_{Ci}$ ) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente *comparable* ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare e/o dello stesso comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo, riscontrato sull'intero campione, che ha superato il test di ammissibilità.

Vengono di seguito quantificati i prezzi impliciti delle singole caratteristiche:

- per la caratteristica Consistenza ragguagliata (**C<sub>1</sub>**) si assume un coefficiente pari a 1 poiché il prezzo locativo marginale è dato dal minore dei  $P_{Ci}$ ;
- la caratteristica Localizzazione di dettaglio dell'edificio (**C<sub>2</sub>**) incide nell'ordine del 10%, essendo la vicinanza al litorale molto apprezzata nel segmento di mercato locale;
- la caratteristica Tipologia architettonica dell'edificio (**C<sub>3</sub>**) incide nell'ordine del 3%;
- la caratteristica Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu (**C<sub>4</sub>**) incide nell'ordine del 4%;
- la caratteristica Stato manutentivo dell'uiu (**C<sub>5</sub>**) si ricava a partire dal costo medio unitario, maggiorato dei costi indiretti, necessario a far passare lo stato manutentivo da un livello all'altro. Nella fattispecie tale costo medio dei lavori necessari per migliorare di uno *step* lo stato manutentivo è pari a 200,00 €/m<sup>2</sup>.
- la caratteristica Numero di affacci dell'uiu (**C<sub>6</sub>**), incide nell'ordine del 4%.
- la caratteristica Numero wc (**C<sub>7</sub>**) incide nell'ordine del 8%.

I risultati dei calcoli inerenti il caso di stima, vengono quindi riassunti nella sottostante tutto è sintetizzato nella "Tabella D - Prezzi Impliciti".

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI							
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	622,96	622,96	622,96	622,96	622,96	622,96		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	7.207,59	7.623,42	5.544,30	9.240,51	9.055,70			
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	3,0%	2.162,28	2.287,03	1.663,29	2.772,15	2.716,71			
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	4,0%	2.883,04	3.049,37	2.217,72	3.696,20	3.622,28			
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Kc5XSts	€	200,00	22.200,00	22.200,00	22.200,00	22.200,00	22.200,00			
c6	Numero di affacci	Kc6XPci	€	4,0%	2.883,04	3.049,37	2.217,72	3.696,20	3.622,28			
c7	Numero v/c	Kc7XPci	€	8,0%	5.766,08	6.098,73	4.435,44	7.392,41	7.244,56			

### 6.1.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si eseguono i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* (che ha superato il test di ammissibilità) ed il *subject*. Si procede, quindi, correggendo, tramite i prezzi locativi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun *comparable* rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta_{qi}$ ).

Alla fine del processo si avrà, dunque, il prezzo corretto di ogni *comparable* reso omogeneo, per caratteristiche possedute, al *subject*.

La parte inferiore della tabella costituisce poi la "sintesi valutativa", alla quale si perviene a valle delle seguenti operazioni:

1. calcolo dei prezzi unitari corretti di ciascun *comparable*;
2. calcolo del valore medio dei singoli prezzi unitari corretti;
3. calcolo dello scostamento percentuale  $\Delta\%$  dei prezzi unitari corretti dal valore medio suddetto;
4. eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento  $\Delta\%$  maggiore del  $\pm 10\%$  (alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari come quella qui redatta);
5. ricalcolo del valore medio dei prezzi unitari corretti dei soli *comparables* superstiti, previa verifica che lo scostamento percentuale  $\Delta\%$  di essi rispetto al nuovo valore medio non sia superiore al  $\pm 10\%$ ;
6. determinazione del valore unitario del *subject* assunto pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* superstiti);
7. calcolo del valore complessivo del *subject* come prodotto del valore unitario sopra citato per la superficie commerciale del *subject* stesso.

Si riporta di seguito la Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative.

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				prezzo unitario medio	% di scostamento accettato
		Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	1° sintesi (€/m²)	Valore 1° sintesi (€)
c1	Identificativo	2,00	1.245,91	18,00	11.213,20	22,00	13.705,02	-6,00	-3.737,73	14,00	8.721,38				
c2	Consistenza raggugliata	1,00	7.207,59	1,00	7.623,42	0,00	0,00	1,00	9.240,51	1,00	9.085,70				
c3	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	3,00	6.486,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	5.433,42				
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	1,00	2.883,04	1,00	3.049,37	1,00	2.217,72	1,00	3.686,20	1,00	3.622,28				
c5	Qualità dell'edificio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	22.200,00	0,00	0,00	-1,00	-22.200,00				
c6	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.217,72	0,00	0,00	0,00	0,00				
c7	Numero di affacci	-1,00	-5.788,08	-1,00	-6.096,73	-1,00	-4.495,44	-1,00	-7.392,41	-1,00	-7.244,56				
	Numero WC														
	$\Sigma \Delta P_i$		12.057,30		15.787,25		31.469,58		1.806,57		-2.611,79				
	$P_c$		72.075,95		76.234,18		55.443,04		92.405,06		90.556,96				
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		84.133,25		92.021,43		86.912,62		94.211,63		87.945,17				
	$P_0$ corretto		757,96		829,02		783,00		848,75		792,30				
	$\Delta_{medio} \%$		-5,51%		3,34%		-2,39%		5,80%		-1,23%				10%
1° SINTESI	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato				89.044,20

COMMITTENTE:

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata  
PEC: [agenzia.nazionale@pec.anbsc.it](mailto:agenzia.nazionale@pec.anbsc.it)

Dai risultati illustrati nella tabella "E", si evince che lo scostamento percentuale dei prezzi unitari corretti per i cinque *comparables* è sempre inferiore all'alea estimativa fissata al  $\pm 10\%$ . Pertanto, detti prezzi unitari corretti concorrono tutti, attraverso la loro media aritmetica, a determinare il valore unitario ricercato, da attribuire al *subject*.

Per tutto quanto in precedenza esposto il più probabile valore di mercato al 09.12.2020 delle unità immobiliari censite in Fiumefreddo Bruzio al fg. 21 p.lla 273 su. 4 e fg. 21 p.lla 277, in cifra tonda è pari a **€ 89.000,00 (Euro ottantanovemila)**.

Il valore di mercato sopra determinato è valido nel presupposto che lo stato manutentivo delle unità immobiliari all'epoca di stima sia quello rappresentato nella documentazione fotografica fornita dall'Amministrazione richiedente.

## CONCLUSIONI

La presente stima, richiesta dall'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati, ai sensi dell'Accordo di Collaborazione n. 288005 del 17.08.2020, ha per oggetto la determinazione del valore di mercato, alla data del 09.12.2020, di un'unità immobiliare urbana di tipo residenziale e di un'area urbana, che ne costituisce corte esclusiva, site in Fiumefreddo Bruzio alla contrada Vardano, catastalmente identificate al foglio di mappa n. 21 particella 273 sub 4 e foglio di mappa 21 p.lla 277.

Dopo aver comunicato, con nota prot. 90649 del 02.11.2020, l'impossibilità di eseguire sopralluoghi all'interno delle unità immobiliari, stante l'emergenza pandemica da Covid-19, nonché l'impossibilità di reperire documentazione comprovante la regolarità urbanistica dell'immobile e la conformità dello stesso alla normativa tecnica, impiantistica ed ambientale, questo Ufficio riceveva al prot. n. 4265 del 15.01.2021 nota dell'ANBSC con la quale veniva invitato ad effettuare la prestazione valutativa desumendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dell'area urbana esclusivamente dalla documentazione fotografica allegata. Pertanto la presente stima è stata effettuata desumendo le caratteristiche estrinseche e lo stato manutentivo esterno del fabbricato dalla documentazione fotografica fornita e datata 09.12.2020 ed ipotizzando il permanere, a tale data, delle condizioni di stato manutentivo normale risultanti dalle fotografie allegate allo stralcio di relazione particolareggiata relativa Decreto di Confisca n. 77/10 della Corte di Appello di Catanzaro. Inoltre la stima è



stata effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza ed idoneità dei locali, con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non sia conforme ai presupposti adottati.

Tutto ciò premesso, ai fini valutativi, tenuto conto dello specifico quesito estimale posto, disponendo di dati storici relativi a compravendite registrate in epoca recente di immobili assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello d'interesse, si è ritenuto di applicare un procedimento comparativo diretto pluriparametrico. Il procedimento adottato (derivato dal Market Comparison Approach) quantifica l'influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni. In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con quello da stimare rispetto a ciascuna caratteristica significativa e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento, corretti con i parametri di comparazione.

Per tutto quanto sopra esplicitato, alla luce delle considerazioni sin qui esposte, sulla base dei risultati ottenuti con l'applicazione del procedimento estimale adottato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, della relativa ubicazione, della consistenza, del grado di appetibilità e di effettiva collocabilità sul mercato, nel presupposto che esse siano esenti da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura e che rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale, si può asserire che al 09.12.2020, il più probabile valore di mercato dell'abitazione e della corte esclusiva, censite al Catasto Fabbricati del comune di Fiumefreddo Bruzio rispettivamente al foglio di mappa 21, particella 273 subalterno 4, e foglio di mappa 21 p.lla 277, considerate in stato manutentivo normale, è pari in cifra tonda ad **€ € 89.000,00. (euro ottantanovemila/00)**.

Infine, riguardo al valore di mercato così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile a valutare, su richiesta del Committente, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.

La presente perizia di stima è stata effettuata allo scopo di determinare il più probabile valore in regime di libero mercato come richiesto dall'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, e non potrà essere utilizzata per altri scopi.

Cosenza, 04.03.2021

**Il Responsabile Tecnico**

Bennardina Ritacco  
(firmato digitalmente)

**Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio**

Cristiano Costantini  
(firmato digitalmente)

*"Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente"*