

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°146/2023 R.G.es. PROMOSSA da "OMISSIS" CONTRO "OMISSIS"

PREMESSO

- che, l'anno 2023, il giorno 26 del mese di Settembre, in Siracusa, il sottoscritto Arch. "*omissis*", iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° "*omissis*", in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa "*omissis*", in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del sig. "*omissis*" e della sig.ra "*omissis*", concernente nei seguenti beni:

1) Appartamento sito in Avola (SR), in via Nino Bixio 17-17 bis angolo vicolo Aquila, posto al piano terra, primo e piano terrazzo, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°80, part. 10717, sub 4;

2) Autorimessa sita in Avola (SR), in vicolo Aquila n°10, posta al piano terra, riportata nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°80, part. 10717, sub 1;



- Che, per espletare il mandato, il giorno 16 Ottobre 2023, come concordato con l'Avv. "omissis", nominata custode dei suddetti beni immobiliari, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nei beni immobiliari con la presenza del mio collaboratore Arch. "omissis" ed in tale occasione, il Sig. "omissis", parte esecutata con residenza nell'immobile, in presenza della sig.ra "omissis", sorella della parte esecutata "omissis", ha sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Avola per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Avola

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Avola le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convergono in:

- Appartamento sito in Avola (SR), in via Nino Bixio 17-17 bis angolo vicolo Aquila, posto al piano terra, primo e terrazzo riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°80, part. 10717, sub 4, categoria A3, classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie totale 141mq, escluse aree scoperte 128 mq, rendita catastale euro 537,12;
- Autorimessa sita in Avola (SR), in vicolo Aquila n°10, posta al piano terra, riportata nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°80, part. 10717, sub 1, categoria C6, classe 2, Consistenza 35 mq, rendita catastale euro 117,49;

I beni appartengono al sig. “*omissis*” ed alla sig.ra “*omissis*”, in comunione dei beni, ognuno per la quota $\frac{1}{2}$, per atto di vendita del Notaio Dott. “*omissis*” del 27/06/2008 rep. 79384/24226, che si allega in copia.



Come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata, dalla certificazione notarile del 20/07/2023 a firma del Dott. "omissis", notaio in Perugia, nel ventennio anteriore, l'immobile risulta gravato da:

- Ipoteca volontaria n°3547 del 11.07.2008;
- Pignoramento immobiliare n°11157 del 19.07.2023;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune di Avola

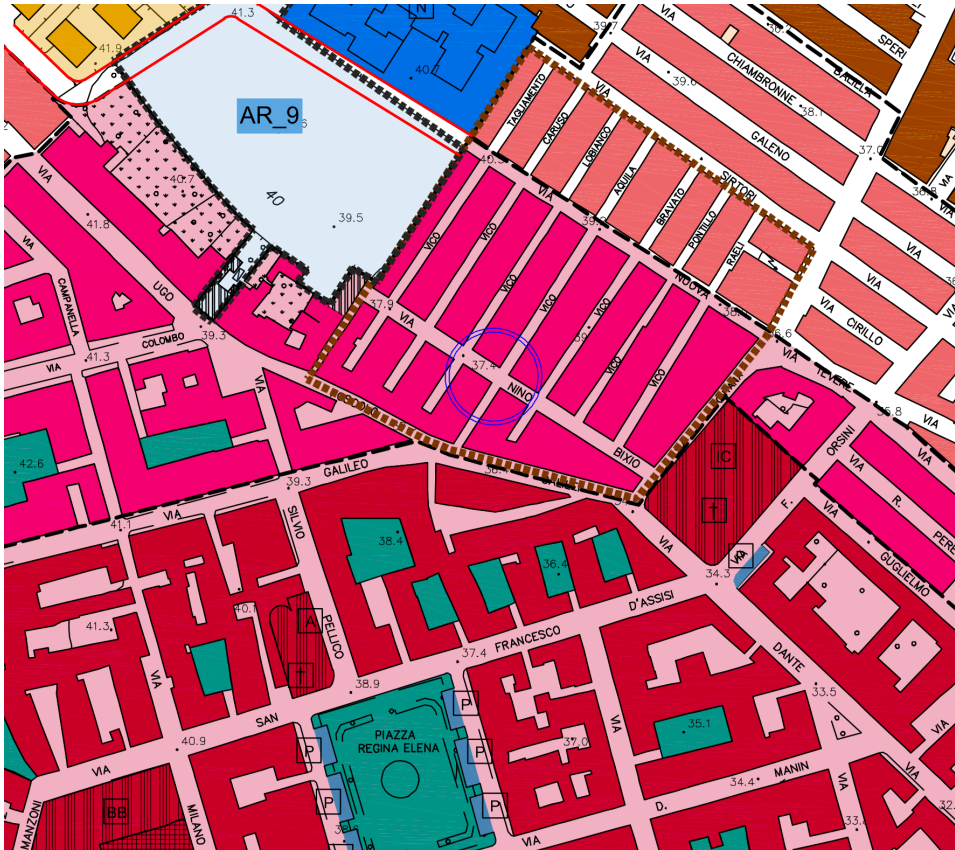
Il sottoscritto, in data 06 Ottobre 2023, produceva istanza presso gli uffici del Comune di Avola, per il rilascio in copia dei seguenti atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Con il ritiro della documentazione, si è desunto che per l'immobile in questione, il 28-02-2005 veniva rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n°29 , pratica edilizia n°2714/1985.

L'area relativa al foglio n°80, part. 10717, dei beni oggetto di questa perizia, ricade in zona A2 di P.R.G. , la quale fa parte della città di seconda espansione, di minor pregio rispetto quella storica e nella quasi totale assenza di spazi pubblici. Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Avola della zona A2.





LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.I. 2 aprile 1968, n. 1444)

	Limiti amministrativi		Centro urbano	
TUTELA DEI BENI STORICI ARTISTICI E CULTURALI				
	Edifici di interesse storico architettonico vincolati (D.Lgs. 42/2004)			NTA art. 25
	Edifici isolati di interesse storico artistico			art. 26
SISTEMA DELLA RESIDENZA				
	ZONA A1 (città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia)			art. 16
	ZONA A2 (città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione)			art. 17
	ZONA A3 (borgo marinaro e tonnara di Avola)			art. 18
	ZONA A4 (spazi ineditati di pertinenza della città storica)			art. 19
	ZONA Bs di salvaguardia			art. 35
	ZONA B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui)			art. 36
	ZONA B2 (tessuti con isolati irregolari ed edifici in serie aperta)			art. 37
	ZONA B3 (tessuti dell'edilizia pubblica)			art. 38
	ZONA B4 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero - PdR L.R. 37/85)			art. 39
	ZONA Ci1 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero e agricolo)			art. 41
	ZONA Ci2 (tessuti con edifici isolati in ambito collinare)			art. 42
	ZONA C (lottizzazioni sature)			art. 43
	Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgenti)			art. 44
	Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere			art. 44
	Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere			art. 44
	Ambiti di perequazione (AP)			art. 46
	Perequazioni di completamento (PdC)			art. 48
	Area di recupero del quartiere Priolo			art.146
	Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio			art. 81
	Ambiti di ricollocazione di edifici ricadenti in aree a rischio			art. 81
	Edifici da demolire			art. 151



Art. 17. Sottozona A2 - Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione

1. In considerazione delle caratteristiche di minor pregio di impianto planimetrico di questa sottozona e della quasi assoluta assenza di spazi pubblici, in essa è consentita anche la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla acquisizione di spazi pubblici e alla realizzazione di piccole aree verdi, indispensabili per l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e per aumentare le condizioni di qualità abitativa e il livello di resilienza urbana di questa parte dell'insediamento, nel rispetto delle sue caratteristiche storiche.

2. Tali interventi, sono da attuare mediante piani particolareggiati di recupero, di

iniziativa pubblica o privata all'interno di perimetri che verranno individuati dal Consiglio Comunale con le modalità di legge o in sede di applicazione di quanto disposto dalla Lr 13/2015. L'individuazione e la redazione di tali piani particolareggiati, in cui andrà elencata anche la disciplina degli interventi ammissibili nelle aree non edificate, deve avvenire in conformità con i seguenti criteri e in ogni caso richiede la preventiva classificazione degli edifici ai sensi della Lr 13/2015 e la salvaguardia degli edifici di pregio (CS1) classificati dal PRG. Tali edifici non potranno in alcun caso essere interessati da interventi diversi da manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento.

3. Essi devono essere rivolti alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale in conformità alle presenti norme ed alla legislazione vigente in materia.

4. Tali Piani dovranno riguardare tessuti urbani storici ancora integri e morfologicamente riconoscibili ma caratterizzati da edilizia fortemente degradata che dovrà essere recuperata, con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione sociale ed economica del patrimonio edilizio nel rispetto delle caratteristiche documentali dell'ambito, del disegno urbano con particolare attenzione agli assetti viari ed alle emergenze architettoniche.

5. Può essere prevista la demolizione di edifici appartenenti alle categorie CS2, CS3 di cui alla classificazione del art. 20 come identificati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". I piani particolareggiati devono essere mirati prevalentemente alla creazione degli spazi pubblici unitari e coerenti anche mediante la ricostruzione degli edifici che su essi prospettano. Le cubature demolite e non ricostruite possono essere trasferite al di fuori della zona A2 negli ambiti di perequazione (AP) con le modalità previste delle presenti norme e usufruendo degli incentivi indicati all'art. 22 delle presenti norme.

6. Gli spazi pubblici ricavati a seguito di tali interventi devono essere destinati prevalentemente a uso pedonale o a traffico limitato (zone 30), con una superficie permeabile pari almeno al 50 %. Deve essere prevista l'introduzione di facciate verdi e pergole urbane ispirate alla tradizione locale e destinate a contrastare l'effetto dell'isola calore e l'eccesso di ruscellamento e sistemi di recupero delle acque meteoriche. Gli stessi spazi non possono essere destinati a parcheggi a raso. In tali spazi possono essere previsti parcheggi pubblici o pertinenziali interrati.

Si produce copia dell'istanza e degli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Avola.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità immobiliare rilevata, ubicata nel territorio di Avola (SR) e ricadente nella zona A2 di PRG, ha accesso dal civico n°17 e dal 17bis di via Nino Bixio, angolo vicolo Aquila.

Come si evince dal rilievo grafico allegato, entrando dal civico 17 è presente un vano scala che conduce al primo piano, livello su cui si trovano i vani principali con destinazione abitativa. Entrando ci si immette subito su un disimpegno che sulla destra conduce ad un vano di circa 15 mq, destinato a soggiorno, che si affaccia su un balconcino prospiciente su via Bixio.

Lateralmente al soggiorno è posto un servizio igienico di superficie pari a 3,66 mq.

Continuando dal disimpegno ci si immette su una camera di 9,60 mq, ed a seguire su di una cucina di 10,02 mq e su una camera matrimoniale di 18,73 mq. Tali vani prospettano sul vicolo laterale denominato "vico Aquila".

Il vano scala conduce sino al piano secondo, in cui è presente un'ampia terrazza di circa 70 mq, con un locale deposito di realizzazione recente rispetto al fabbricato, con struttura portante in ferro e copertura e tamponatura in lamiera.



Al piano terra invece sono presenti altri vani, accessibili da un ingresso esterno indipendente, posto al civico 17-bis di via Nino Bixio. Entrando è presente una zona di 17,52 mq destinata a cucina, collegata ad un piccolo disimpegno che permette l'ingresso sulla sinistra ad un vano adibito attualmente a camera e a destra ad un servizio igienico di superficie pari a 3,58mq.

La zona del piano terra presenta tramezzature finite allo stato attuale con intonaco grezzo, non ha porte, ma soltanto "l'opera morta" delle stesse, e presenta porzioni di impianto elettrico esterne.

L'appartamento al piano primo invece si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato ed il portoncino in alluminio.

Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario. Dall'indagine visiva si constata la presenza, nei vani che compongono l'immobile, di pompe di calore, e di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali, non si denuncia, almeno visivamente, presenza di dissesti statici.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, si è accertata la



manca del titolo autorizzativo edilizio per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e per la chiusura di due delle tre finestre presenti su Vico Aquila, riportate nelle planimetrie e nei prospetti allegati alla concessione edilizia in sanatoria n°29 del 28 febbraio. Non si ha quindi piena corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi.

Per la regolarizzazione urbanistica di tali opere interne è necessario effettuare una CILA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un tecnico che si occuperà della redazione della CILA, inserendo le tramezzature esistenti e modificando la destinazione dei vani al fine di rispettare i rapporti aeroilluminanti e la normativa igienico-sanitaria vigente.

Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo di circa 3.500 euro. Invece per la riapertura delle finestre al piano terra e la rimozione con il successivo smaltimento del deposito realizzato abusivamente, presente sulla terrazza, si stima un importo pari ad € 3.000,00.



Il vano destinato a garage, di consistenza netta pari a circa 35,00 mq. ha accesso indipendente direttamente dal Vico Aquila al civico n°10 in cui è posta la saracinesca.

Il garage all'interno è allo stato grezzo, con muri e soffitti privi di intonaci, e pavimentazione in battuto di cemento.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene. Inoltre, come riferito dalla Sig. "omissis" in fase di sopralluogo, non vi sono spese condominiali.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati delle unità immobiliari, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è



stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al I semestre del 2023.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (GARAGE)

Tale criterio si basa sulla comparazione di beni simili a quello oggetto di stima, considerando come punto di partenza, il valore attribuito ai box chiusi, nelle più recenti quotazioni OMI, in base alla zona e successivamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Per il computo della superficie vendibile (S.c.) regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte, ed una proiezione della scala;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi;

Nelle quantità pari a :

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);



b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;

c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale la scala interna è computata al piano terra, una sola volta nella sua proiezione.

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di spazi scoperti a livello;

-20% di spazi scoperti (terrazza)

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

S.l.residenziale= 51 mq + 75 mq= 126 mq

S.s (balconi)= 1,40 mq + 3,18 mq= 4,58 mq x 50%= 2,30 mq

S.s (terrazzo) = 70 mq x 20%= 14 mq

S.C.= S.l. + S.s = 142 mq (arrotondato)

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO (UNITA' ABITATIVA)

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il



Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia periferica di tipo B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A3 (abitazioni di tipo economico) max e min espressi in €/mq equivalgono a VMax=860 €/mq e VMin=580 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

k1 = 0,3 k2 medio= 0,3 segue che:



$$K = (0,3+3*0,3) / 4 = 0,30$$

$$\text{Val.U.} = 580 \text{ €/mq} + (860 \text{ €/mq} - 580 \text{ €/mq}) * 0,30 = 664,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 142 \text{ mq} \times 664,00 \text{ €/mq} = 94.288 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 94.000 €

3.3 b– CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA (UNITA' ABITATIVA)

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} \times \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI \text{ min} = 2 \text{ €/mq} \times 142 \text{ mq} \times 12 = 3.408,00 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 3 \text{ €/mq} \times 142 \text{ mq} \times 12 = 5.112,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min}) / 2 = 4.260,00 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto



dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

- 1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$
- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo +0,04%)



9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.

±0,06 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza

degli impianti. ± 0,16 %

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle

situazioni strutturali. ± 0,12 %

12) Età dell'edificio. ± 0,10 %

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è + 0,32%

Saggio medio considerato = 4,00%

Saggio di capitalizzazione = 4,00 + 0,32 = 4,32%

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. 30% x € 4.260,00 = € 1.278,00

Reddito annuo netto € 4.260,00 - € 1.278,00 = € 2.982,00

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

€ 2.982,00 x 100 / 4,32 = € 69.027,77

Il valore complessivo arrotondato è pari a 69.000 €



3.3c- CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (GARAGE)

Per quanto riguarda il garage, i valori di mercato per la tipologia di immobile destinato a box, classificato catastalmente come C/6, max e min espressi in €/mq, equivalgono a VMax=730 €/mq e VMin=490 €/mq.

Prendendo come riferimento tali valori al metro quadro, mediati con quelli di mercato resi dalla consultazione delle varie agenzie immobiliari di zona, considerando inoltre le condizioni attuali e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari a €/mq 490,00.

La superficie lorda del garage è pari a mq.35,00

Si avrà quindi:

$$\text{Val.normale (garage)} = 35,00 \text{ mq} \times 470 \text{ €/mq} = 17.150 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 17.000 €



4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

1) Valore finale unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: $V_a = 94.000 \text{ €}$

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: $V_m = 69.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore: € 81.500,00

-A detrarre € 3.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale

-A detrarre € 3.000,00 per la rimozione e lo smaltimento del deposito presente sulla terrazza

€ 75.000,00

2) Valore finale garage:

€ 17.000,00

La somma del valore dei due beni è pari a

€ 92.000,00



Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

“omissis”

