

Tribunale di Barcellona P.G.

Giudice
Dott. Francesco CATANESE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. Ruolo G.E. 61/1995

promossa da

.....

contro

Tecnico incaricato
Ing. Tommaso PINO

Relazione di Stima

08115315

2) RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

2.1 Identificazione e descrizione con precisi dati catastali e confini degli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Le unità immobiliari ed i terreni oggetto della presente consulenza tecnica, di seguito specificati e descritti, sono individuati nei Comuni di *Montalbano Elicona (ME)*, *Falcone (ME)* e *Basicò (ME)*.

Per una migliore individuazione di tali unità immobiliari e dei terreni, di seguito verrà fatta una descrizione prendendo in considerazione lotti separati:

LOTTO N°1: Locale al piano cantinato, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1, di proprietà di

ciascuno ed unitamente per l'intero, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto; l'immobile sorge in zona centrale del Comune di Montalbano. La tipologia edilizia è quella di edificio in linea con distribuzione agli alloggi mediante corpo scala. Ad esso si accede dalla via Etna tramite portone d'ingresso principale; le strutture portanti dell'edificio sono rappresentate da telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato; il tetto, realizzato in tegole curve, presenta, in asse con la finestratura del fabbricato, alcune luci del tipo "mansart" per l'illuminazione e l'areazione della soffitta; gli infissi esterni ed interni sono in legno; la pavimentazione del vano scala è costituita da piastrelle in ceramica e marmo levigato. Il fabbricato di cui fa parte il lotto in questione, posto al piano cantinato, confina a sud con strada comunale, ad est ed ovest con fabbricato altra ditta ed a nord con la via Etna.

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al *foglio 32, particella 345, 347, 348 (allegato 2)*; ad oggi lo stato di fatto non coincide con quanto riportato sia nell'estratto del foglio di mappa sia nelle visure catastali; bisognerebbe effettuare dunque un aggiornamento del tipo mappale ed una nuova catastazione.

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
SUB.					
32	345	C/1	3	25 m ²	Euro 555,49
	1				

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
SUB.					A
32	345	Unità collabenti			
	2				

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
SUB.					
32	347	A/6	2	2,5 vani	Euro 61,97
					L.120000

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
SUB.					
32	348	A/6	2	2 vani	Euro 49,58
					L.96000

Gi intestatari dell'immobile al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile al piano cantinato, raggiungibile percorrendo le scale accessibili tramite portone d'ingresso principale posto sulla via Etna, consta in un ampio vano, di circa mq 100,00, ed in un locale tecnico, di circa mq 17,00; si presenta privo di pavimentazione e tinteggiatura, con le pareti realizzate in pietra; l'impianto elettrico necessita di una manutenzione ordinaria presentandosi privo delle placche di protezione degli interruttori e delle prese, con alcuni cavi elettrici a vista; esistono tracce visibili di umidità in alcune parti delle pareti e del soffitto; l'ampio vano viene utilizzato dai proprietari come deposito botti, attrezzature e materiali vari.

L'altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio del locale tecnico è di circa m 2,45, del deposito circa m 2,90.

L'immobile viene utilizzato come deposito.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta discreto.

La superficie lorda, comprensiva dei tramezzi e delle quote di proprietà dei muri perimetrali, risulta essere di circa *144,00 mq.*

<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>mq 144.00</i>
<u>Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO N°1:</u>	<u>mq 144.00</u>

L'unità immobiliare è ben rappresentata nella planimetria allegata realizzata dal sottoscritto e nella documentazione fotografica (*allegato 2*).

LOTTO N°2: Bottega allo stato rustico, posta al piano terra, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1, di proprietà

 ed unitamente per l'intero, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto; l'immobile sorge in zona centrale del Comune di Montalbano.

L'immobile fa parte del fabbricato già descritto alla voce "LOTTO N°1".

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al *foglio 32, particella 345, 347, 348 (allegato 2)*; ad oggi lo stato di fatto non coincide con quanto riportato sia nell'estratto del foglio di mappa sia nelle visure catastali; bisognerebbe effettuare dunque un aggiornamento del tipo mappale ed una nuova catastazione.

Gli intestatari dell'immobile al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La bottega allo stato rustico, cui si accede tramite portone provvisorio in legno compensato posto sulla via Etna, è composta da due vani, rispettivamente di circa mq 87,00 e mq 30,00, attualmente utilizzati dai proprietari come deposito di attrezzature e materiale vario, da un w.c. di circa mq 6,00, e da un porticato di circa mq 13,00; tutte le aperture esterne sono murate tramite mattoni forati; le pareti interne risultano intonacate.

L'altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio di tutti gli ambienti è di circa m. 2,90; lo stato di conservazione dell'immobile risulta mediocre.

In relazione al grado di fruibilità ed alla specifica destinazione delle superfici analizzate si è considerato il coefficiente pari a 0,30 per il porticato; la superficie lorda della bottega, comprensiva dei tramezzi e delle quote di proprietà dei muri perimetrali, risulta essere di 144,00 mq.

<i>Superficie lorda complessiva bottega</i>			<i>mq 144.00</i>
<i>Superficie complessiva porticato</i>	<i>mq. 13,00</i>	<i>ragguagliata</i>	<i>mq 3.90</i>
<u>Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO N°2:</u>			<u>mq 147.90</u>

L'unità immobiliare è ben rappresentata nella planimetria allegata realizzata dal sottoscritto e nella documentazione fotografica (*allegato 2*).

LOTTO N°3: Appartamento allo stato rustico posto al piano primo, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1, d'

' unitamente per l'intero, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto; l'immobile sorge in zona centrale del Comune di Montalbano.

L'immobile fa parte del fabbricato già descritto alla voce "*LOTTO N°1*".

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al *foglio 32, particella 345, 347, 348 (allegato 2)*; ad oggi lo stato di fatto non coincide con quanto riportato sia nell'estratto del foglio di mappa sia nelle visure catastali; bisognerebbe effettuare dunque un aggiornamento del tipo mappale ed una nuova catastazione.

Gli intestatari dell'immobile al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'appartamento risulta ad oggi non occupato.

L'immobile, allo stato rustico con tramezzature interne ed intonaci, raggiungibile percorrendo le scale accessibili tramite portone d'ingresso principale posto sulla via Etna, è composto da cinque vani, due W.C. e da quattro balconi (di cui due prospicienti sulla via Etna); vi è inoltre la presenza della tubazione sottotraccia, relativa all'impianto elettrico e di riscaldamento.

L'altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio di tutti gli ambienti è di circa m 3,00; lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto.

In relazione al grado di fruibilità ed alla specifica destinazione delle superfici analizzate si è considerato il coefficiente pari a 0,25 per i balconi; la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva dei tramezzi e delle quote di proprietà dei muri perimetrali, risulta essere di *154,00 mq.*

<i>Superficie lorda complessiva appartamento</i>			<i>mq 154.00</i>
<i>Superficie complessiva balconi</i>	<i>mq. 14,86</i>	<i>ragguagliata</i>	<i>mq 3.71</i>
<u>Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO N°3:</u>			<u>mq 157.71</u>

L'unità immobiliare è ben rappresentata nella planimetria allegata realizzata dal sottoscritto e nella documentazione fotografica (*allegato 2*).

LOTTO N°4: Appartamento posto al piano secondo, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1, c.
 l'intero, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto; l'immobile sorge in zona centrale del Comune di Montalbano.

L'immobile fa parte del fabbricato già descritto alla voce "*LOTTO N°1*".

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al *foglio 32, particella 345, 347, 348 (allegato 2)*; ad oggi lo stato di fatto non coincide con quanto riportato sia nell'estratto del foglio di mappa sia nelle visure catastali; bisognerebbe effettuare dunque un aggiornamento del tipo mappale ed una nuova catastazione.

Gli intestatari dell'immobile al Catasto Fabbricati, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta occupato c

L'appartamento, raggiungibile percorrendo le scale accessibili tramite portone d'ingresso principale posto sulla via Etna, è composto da una cucina - sala pranzo, da un ampio soggiorno, da tre camere da letto, da due W.C. e da quattro balconi, di cui due prospicienti sulla via Etna.

L'abitazione è rifinita, dotata di impianto elettrico e di riscaldamento, è allacciata alla rete idrica comunale ed ha gli scarichi fognari convogliati nella rete fognaria comunale.

I balconi sono pavimentati con piastrelle ceramiche e delimitati da ringhiera in ferro.

I vani interni presentano, lungo le pareti ed il soffitto, ampie zone di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua; tali infiltrazioni hanno fortemente deteriorato intonaci e rivestimenti dando luogo ad una situazione di non igienicità e salubrità degli ambienti.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche, gli infissi esterni sono in legno con riquadri in vetro, le persiane esterne anch'esse in legno; a causa delle infiltrazioni gli infissi esterni si presentano ammalorati ed in pessimo stato di manutenzione.

Le porte interne sono di legno tamburato; tutte le altre pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura lavabile; le pareti dei locali sono per lo più decorate con cornici in gesso e rivestite con carta da parati; quest'ultima, in alcuni ambienti, risulta danneggiata della presenza di umidità.

Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle fino ad un'altezza di circa m. 2,20; la rimanente tinteggiatura è quella tradizionale; l'altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio di tutti gli ambienti è di circa m 3,00.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

In relazione al grado di fruibilità ed alla specifica destinazione delle superfici analizzate si è considerato il coefficiente pari a 0,25 per i balconi; la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva dei tramezzi e delle quote di proprietà dei muri perimetrali, risulta essere di 154,00 mq.

<i>Superficie lorda complessiva appartamento</i>			<i>mq 154.00</i>
<i>Superficie complessiva balconi</i>	<i>mq. 14,86</i>	<i>ragguagliata</i>	<i>mq 3.71</i>
<u>Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO N°4:</u>			<u>mq 157.71</u>

L'unità immobiliare è ben rappresentata nella planimetria allegata realizzata dal sottoscritto e nella documentazione fotografica (*allegato 2*).

LOTTO N°5: Locale sottotetto, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1, di proprietà di _____ a

ed unitamente dell'intero, facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto; l'immobile sorge in zona centrale del Comune di Montalbano.

L'immobile fa parte del fabbricato già descritto alla voce "LOTTO N°1".

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al *foglio 32, particella 345, 347, 348 (allegato 2)*; ad oggi lo stato di fatto non coincide con quanto riportato sia nell'estratto del foglio di mappa sia nelle visure catastali; bisognerebbe effettuare dunque un aggiornamento del tipo mappale ed una nuova catastazione.

Gli intestatari dell'immobile al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La mansarda, raggiungibile percorrendo le scale accessibili tramite portone d'ingresso principale posto sulla via Etna, è composta da un ampio vano di circa mq 106,00, da un W.C. di circa mq 4,50 e da un ampio terrazzo con ringhiera in ferro di circa mq 39,00.

I vani interni presentano, lungo le pareti ed il soffitto, ampie zone di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua; tali infiltrazioni hanno fortemente deteriorato intonaci e rivestimenti dando luogo ad una situazione di non igienicità e salubrità degli ambienti.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle ceramiche, gli infissi esterni sono in legno con riquadri in vetro, le persiane esterne anch'esse in legno; a causa delle infiltrazioni gli infissi esterni si presentano ammalorati ed in pessimo stato di manutenzione.

Lungo alcune zone del pavimento vi è la presenza di un rigonfiamento delle piastrelle che si presentano dunque distaccate e sollevate dal massetto, a causa probabilmente di una perdita nelle tubazioni idriche.

La porta interna di accesso al W.C. è in legno tamburato; le pareti ed il soffitto non risultano tinteggiate.

Le pareti del locale W.C. sono rivestite da piastrelle ceramiche ed in alcune zone quest'ultime risultano assenti con le pareti stesse fortemente danneggiate; l'impianto elettrico dell'immobile necessita di una manutenzione straordinaria presentando molti cavi elettrici a vista con pericolo per l'incolumità delle persone; l'altezza netta dal pavimento all'intradosso del solaio di tutti gli ambienti varia da un minimo di circa m 0.50 ad un massimo di circa m 3,15.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta pessimo.

La mansarda viene utilizzata dai proprietari come deposito di materiale vario.

In relazione al grado di fruibilità ed alla specifica destinazione delle superfici analizzate si è considerato il coefficiente pari a 0,25 per il terrazzo e di 0,65 per le rimanenti superfici; la superficie lorda della mansarda, comprensiva dei tramezzi e delle quote di proprietà dei muri perimetrali, risulta essere di 132,00 mq.

<i>Superficie lorda complessiva mansarda</i>	<i>mq. 132,00</i>	<i>ragguagliata</i>	<i>mq 85,80</i>
<i>Superficie complessiva terrazzo</i>	<i>mq. 39,00</i>	<i>ragguagliata</i>	<i>mq 9,75</i>
<u>Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO N°5:</u>			<u>mq 95,55</u>

L'unità immobiliare è ben rappresentata nella planimetria allegata realizzata dal sottoscritto e nella documentazione fotografica (*allegato 2*).

~~**LOTTO N°6:** Magazzino al piano seminterrato con annesso terreno di pertinenza del fabbricato, sito in Montalbano Elicona (ME), via S. Sebastiano n.3, di proprietà di~~

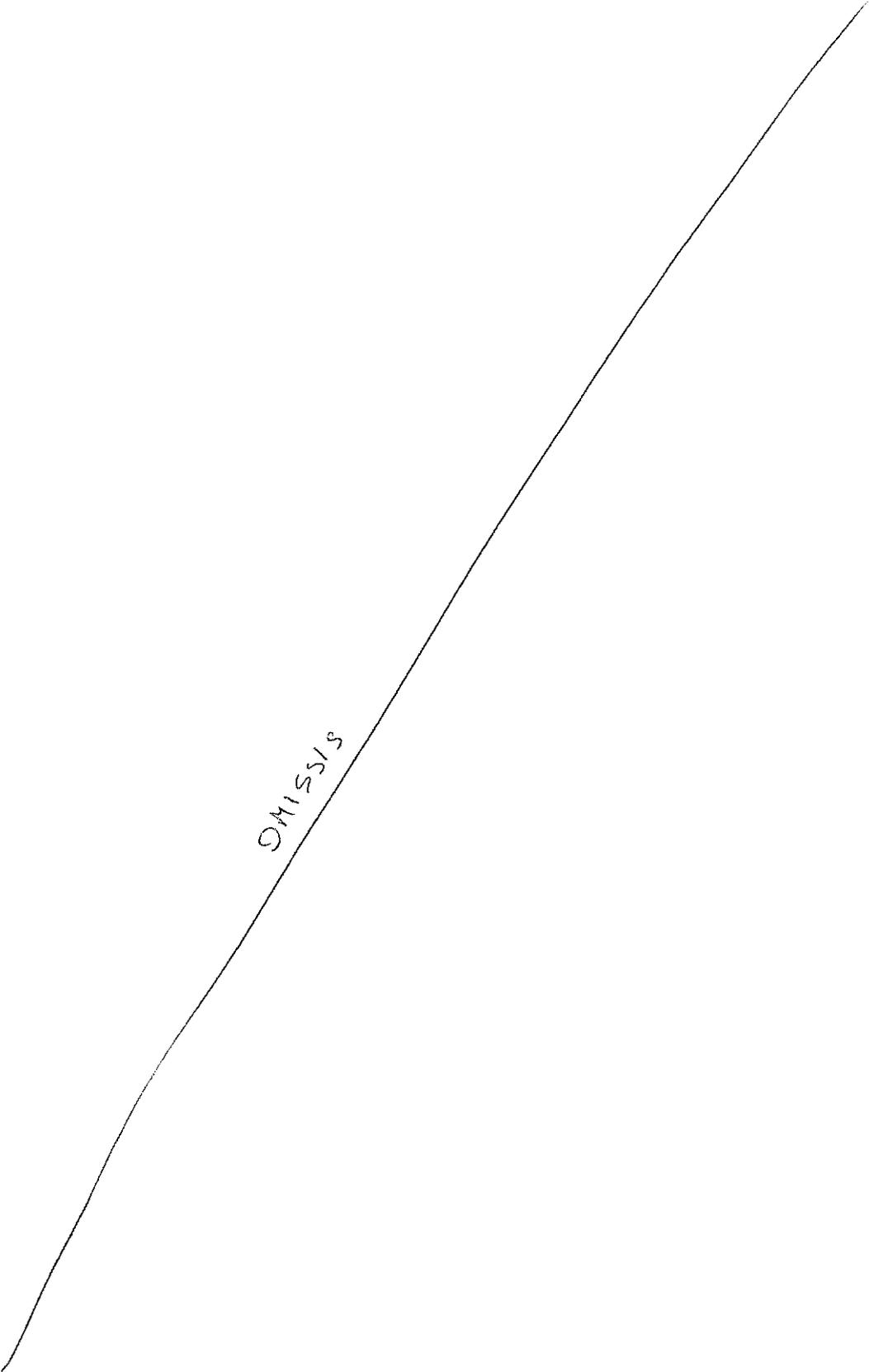
OMISSIS

2.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.

Dall'esame degli atti depositati all'ufficio tecnico del Comune di Montalbano Elicona (ME) si è potuto accertare quanto segue:

- ✓ Per la realizzazione del fabbricato a tre elevazioni fuori terra più sottotetto sito in Montalbano (ME), via Etna n.1, in cui ricadono le unità immobiliari identificate come **LOTTE 1, 2, 3, 4, 5**, oggetto della presente stima, è stata rilasciata la *licenza di costruzione n°417/75* del 29.09.1975, e successivo *nulla osta per esecuzione lavori edili n°417/77/Bis* del 10.01.1977 (*allegato 16*),

Dall'analisi delle planimetrie di progetto si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato di fatto, riguardanti alcune divisioni interne delle varie unità immobiliari; dagli atti presenti presso il Comune di Montalbano non è stato possibile rinvenire nessun certificato di agibilità/abitabilità relativo ai lotti suddetti.



MISSISS

2.5 Stima del valore degli immobili indicando distintamente i criteri di stima utilizzati.

Al fine di effettuare la stima degli immobili, si è proceduto applicando i due metodi di stima usati maggiormente per le valutazioni delle unità immobiliari, quali:

- *confronto diretto o comparativo (metodo sintetico);*
- *capitalizzazione del reddito (metodo analitico).*

Il metodo sintetico è possibile utilizzarlo quando si verificano almeno le condizioni qui di seguito riassunte:

- ✓ devono esistere nello stesso quartiere dell'immobile da stimare altri fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- ✓ di questi fabbricati si devono conoscere i normali valori di compravendita alla data in cui è prevista la stima;
- ✓ deve esistere un elemento di confronto in comune tra il fabbricato in esame e gli altri simili presi a confronto.

L'aspetto economico da considerare, per una stima sintetica e per i beni in oggetto, è quello del più probabile valore di mercato che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita. Scelto il parametro tecnico più comunemente usato nella stima dei fabbricati (il metro quadrato di superficie) è stata effettuata un'indagine volta alla ricerca del valore di mercato di beni simili e sono state prese in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Dall'analisi delle caratteristiche degli immobili, dalle informazioni raccolte presso le agenzie del settore immobiliare, tramite la consultazione di altri tecnici (Ingegneri, Geometri, ed Architetti) e dell'osservatorio del mercato immobiliare presente sul sito dell'Agenzia del territorio, si è giunti alla determinazione di un valore a metro quadrato di superficie per ciascun lotto considerato.

Con il metodo analitico ci sono due elementi economici indispensabili che bisogna conoscere per raggiungere lo scopo e precisamente:

- ✓ il reddito da capitalizzare;
- ✓ il saggio di capitalizzazione.

Lo schema da seguire per la determinazione del valore di mercato degli immobili con tale metodo prevede, come primo passo, la ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano se è locato e supposto in condizioni ordinarie.

Al fine della determinazione del valore locativo delle unità immobiliari, oggetto della presente relazione, è stato opportuno verificare in quale casistica di locazioni urbane esse rientrassero. Pertanto, per la stima del valore locativo, il sottoscritto ha effettuato un'accurata indagine di mercato relativa alla zona di interesse degli immobili in questione, sia direttamente sia tramite operatori del settore.

Dalle indagini espletate si è ipotizzato un canone mensile di affitto, dal reddito calcolato sulla base di tale canone sono state poi detratte le spese annue a carico del proprietario comprendenti le quote di manutenzione e assicurazione, dei servizi, delle imposte, d'amministrazione e gli interessi, ottenendo dunque il reddito netto annuo R .

E' stato necessario determinare inoltre il secondo elemento economico di questa stima che è il saggio di capitalizzazione.

Da un'indagine fatta con riferimento ad altri immobili assimilabili a quelli da stimare è risultato un saggio di capitalizzazione r pari al 3% tenendo conto anche dell'esistenza di condizioni e caratteristiche degli immobili da stimare che possono avere un'incidenza positiva o negativa nella variazione del saggio stesso.

Determinati i due elementi economici necessari alla stima, il più probabile valore di mercato, sulla base del metodo analitico, si concretizza con una semplice espressione matematica:

$$V = R(\text{reddito}) / r(\text{saggio})$$

Per gli immobili ove è stato possibile applicare il metodo analitico si è proceduto alla stima degli stessi considerando il valor medio tra i valori ottenuti con i due distinti metodi.

Per gli immobili ove non è stato possibile applicare il metodo analitico si è proceduto alla stima degli stessi considerando il solo metodo sintetico.

Al fine di effettuare la stima dei terreni si è proceduto tenendo in considerazione le loro principali caratteristiche, ovvero l'ubicazione, le dimensioni e la comodità alla coltivazione; anche in questo caso, applicando il metodo sintetico e considerando anche i valori agricoli medi della provincia suddivisi per regione agraria, si è giunti ad prezzo di riferimento al metro quadro.

LOTTO N°1

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 1: mq 144,00
- Valore a metro quadrato di superficie: € 550,00.

Il *valore di mercato complessivo dell'immobile*, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$144.00 \times 550,00 = 79.200,00 \text{ €}$$

Vlotto1 = € 79.200,00

(settantanovemiladuecentoeuro)

LOTTO N°2

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 2: mq147,90
- Valore a metro quadrato di superficie: € 500,00.

Il *valore di mercato complessivo dell'immobile*, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$147,90 \times 500,00 = 73.950,00 \text{ €}$$

Vlotto2 = € 73.950,00

(settantatremilanovecentocinquantaeuro)

LOTTO N°3

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 3: mq. 157,71
- Valore a metro quadrato di superficie: € 550,00.

Il *valore di mercato complessivo dell'immobile*, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$157,71 \times 550,00 = 86.740,50 \text{ €}$$

Vlotto3 = € 86.740,50

(ottantasemilasettecentoquarantaeuro/50)

LOTTO N°4

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 4: mq 157,71
- Valore a metro quadrato di superficie: € 750,00.

Il valore di mercato dell'immobile, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$V_{4s} = 157,71 \times 750,00 = 118.282,50\text{€}$$

Capitalizzazione del reddito (metodo analitico)

- Canone mensile di affitto: € 250,00.
- Detrazione spese annue: 15% sul reddito lordo annuo.
- Saggio di capitalizzazione *r*: 3%.

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$R = 3000,00 - 450,00 = 2550,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'immobile, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$V = R(\text{reddito}) / r(\text{saggio})$$

$$V_{4c} = 2550,00 / 3\% = 85.000,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori si ottiene il *valore di mercato complessivo dell'immobile* pari a:

$$V = (V_{4s} + V_{4c}) / 2 = 101.641,25 \text{ €}$$

Vlotto4 = € 101.641,25

(centounomilaseicentoquarantunoeuro/25)

LOTTO N°5

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 5: mq 95,55
- Valore a metro quadrato di superficie: € 350,00.

Il *valore di mercato complessivo dell'immobile*, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:

$$95,55 \times 350,00 = 33.442,50 \text{ €}$$

Vlotto5 = € 33.442,50

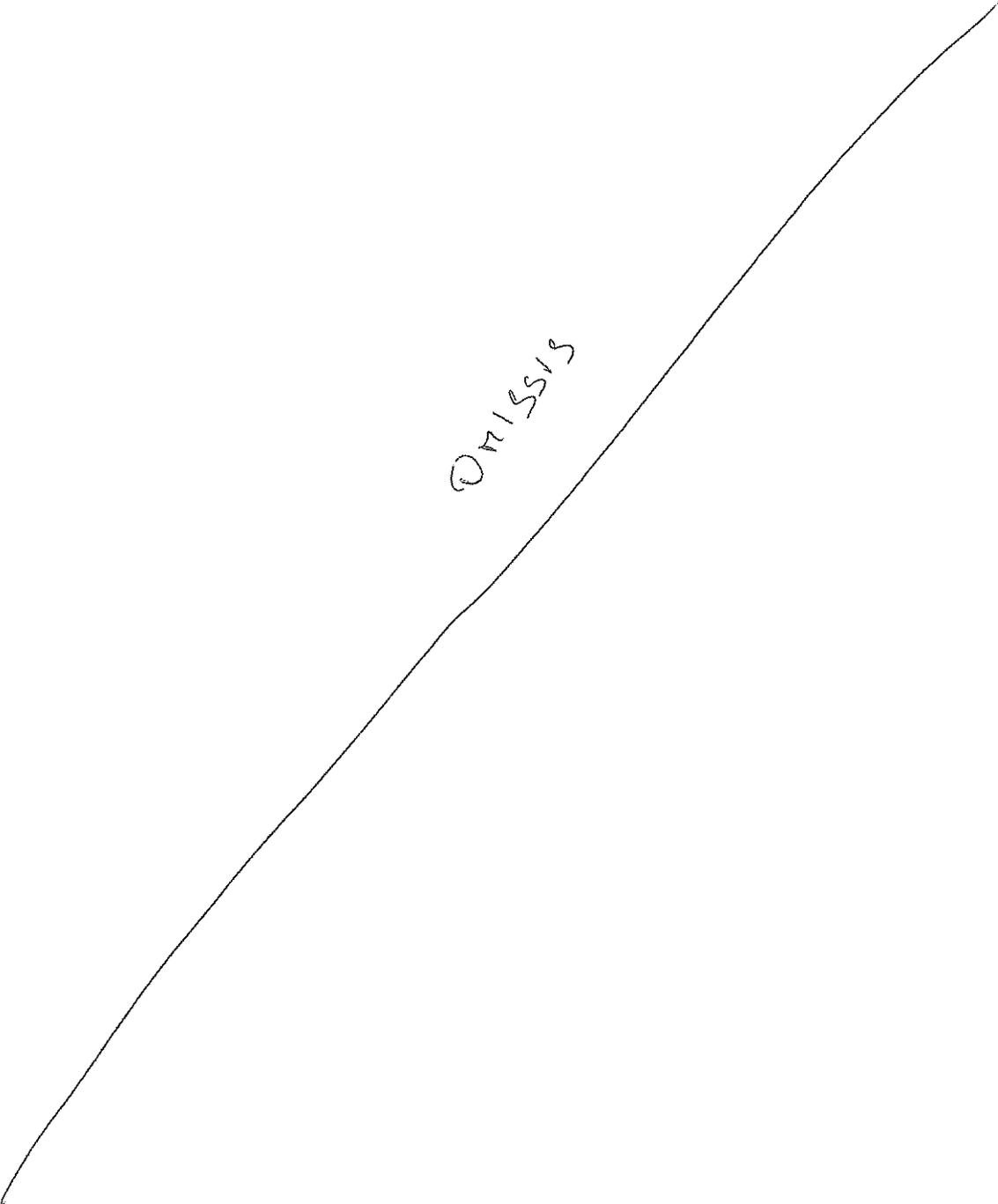
(trentatremilaquattrocentoquarantadueeuro/50)

LOTTO N°6

Confronto diretto o comparativo (metodo sintetico)

- Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 6: mq 65,50
- Valore a metro quadrato di superficie: € 350,00.

Il *valore di mercato complessivo dell'immobile*, sulla base del metodo sintetico, risulta essere pari a:



ORISSA

2.6 Riepilogo e descrizione finale.

LOTTO N°1: Locale al piano cantinato, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al foglio 32, particella 345, 347, 348.

Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 1: **mq 144,00**

Il **valore di mercato complessivo dell'immobile** risulta essere pari a:

Vlotto1= € 79.200,00

(settantanovemiladuecentoeuro)

LOTTO N°2: Appartamento allo stato rustico, posto al piano terra, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al foglio 32, particella 345, 347, 348.

Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 2: **mq 147,90**

Il **valore di mercato complessivo dell'immobile** risulta essere pari a:

Vlotto2= € 73.950,00

(settantatremilanovecentocinquantaeuro)

LOTTO N°3: Appartamento allo stato rustico posto al piano primo, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al foglio 32, particella 345, 347, 348.

Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 3: **mq 157,71**

Il **valore di mercato complessivo dell'immobile** risulta essere pari a:

Vlotto3= € 86.740,50

(ottantasemilasettecentoquarantaeuro/50)

LOTTO N°4: Appartamento posto al piano secondo, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al foglio 32, particella 345, 347, 348.

Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 4:

mq 157,71

Il **valore di mercato complessivo dell'immobile** risulta essere pari a:

Vlotto4= € 101.641,25

(centounomilaseicentoquarantunoeuro/25)

LOTTO N°5: Locale sottotetto, sito in Montalbano Elicona (ME), via Etna n°1 facente parte di un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra più sottotetto. Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano (ME), al foglio 32, particella 345, 347, 348.

Superficie convenzionale di vendita e di stima LOTTO 5:

mq 95,55

Il **valore di mercato complessivo dell'immobile** risulta essere pari a:

Vlotto5= € 33.442,50

(trentatremilaquattrocentoquarantadueeuro/50)

~~**LOTTO N°6:** Magazzino al piano seminterrato con annesso terreno di pertinenza del fabbricato, sito in Montalbano Elicona (ME), via S. Sebastiano n.3, facente parte di un corpo di fabbrica di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra. Il lotto è identificato~~

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORI STIMATI (FABBRICATI)

LOTTO	SUPERFICIE (Mq)	VALORE A METRO QUADRO (€/mq)	VALUTAZIONE SINTETICA	CANONE AFF. MENSILE (€)	SPESE ANNUE, 15% CANONE (€)	SAGGIO 3%	VALUTAZIONE ANALITICA	VALORE STIMATO
LOTTO 1	144,00	550,00	€ 79.200,00					€ 79.200,00
LOTTO 2	147,90	500,00	€ 73.950,00					€ 73.950,00
LOTTO 3	157,71	550,00	€ 86.740,50					€ 86.740,50
LOTTO 4	157,71	750,00	€ 118.282,50	250,00	450,00	3%	€ 85.000,00	€ 101.641,25
LOTTO 5	95,55	350,00	€ 33.442,50					€ 33.442,50

04/5/8/5

Con la presente relazione, costituita da n°83 (ottantatre) pagine, n°18 (diciotto) allegati, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Barcellona P.G., 26.01.2012

*Il C.T.U.
Ing. Tommaso PINO*