

## Sommario

Sommario.....	0
1 Beni immobili da stimare .....	7
2 Intestazione catastale .....	9
3 Conformità edilizia ed urbanistica.....	9
4 Possibilità di bene divisibile .....	9
5 Disponibilità dell'immobile .....	9
6 Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici .....	10
7 Consistenza catastale .....	10
8 Valutazione del prezzo di mercato.....	11
8.1 Stima sintetica.....	12
8.2 Stima reddituale.....	15
9 Conclusioni .....	16
10 Allegati .....	16
10.1 Documentazione fotografica.....	16
10.2 Verbale di accesso .....	16
10.3 Progetto architettonico in sanatoria .....	16
10.4 Visura e planimetria catastali.....	16
10.5 Atto di compravendita .....	16
10.6 Attestato di prestazione energetica .....	16
10.7 Istanza di liquidazione .....	16



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Seconda sezione civile**  
***Esecuzioni Immobiliari***

G.d.E. Dott.ssa **Chiara Salamone**  
Proc. Esecutiva immobiliare R.G.E. n. **123/2017**

A favore [REDACTED].  
Contro [REDACTED]

**STIMA DEI BENI PIGNORATI**

PREMESSO CHE:

In data 04.09.2017 il sottoscritto Ing. Stefano Spadaro, con studio tecnico in Lentini contrada Sanciolo, è stato nominato C.T.U. riguardo al procedimento in epigrafe al fine di stimare i beni pignorati.

Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dalla prossima udienza fissata il 25.10.2018 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice sottopone al medesimo i quesiti indicati di seguito:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVVEDA:**



- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
  - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo



carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

*i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterrem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: iscrizioni di ipoteche; trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di



destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti



di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3<sup>ter</sup>; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- a) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- b) i criteri di stima utilizzati;
- c) le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- d) il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- e) l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- f) il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- g) nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni; il valore locativo dell'immobile, con specifica



indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, si è dato subito inizio alle operazioni peritali, attraverso la ricerca della documentazione necessaria per lo svolgimento di stima.

Fatto il sopralluogo presso i luoghi di causa in data 12.09.2017.

### CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. presenta la relazione della consulenza tecnica d'ufficio.



## 1 Beni immobili da stimare

Dallo studio dei fascicoli e dalle indagini effettuate si evince che i beni immobili sottoposto a pignoramento e quindi oggetto di stima comprendono due unità immobiliare urbane ubicate al piano terra e secondo del manufatto edilizio sito in Lentini via Don Luigi Sturzo n.9/b e 9/c:

- Appartamento al secondo piano, con ingresso da via Don Luigi Sturzo n.9/c, composto da quattro camere più accessori, confinante con via Don Luigi Sturzo, via Alcide De Gasperi, vano scala e altra proprietà;
- Locale garage al piano terra con ingresso da via Don Luigi Sturzo n. 9/b di circa metri quadri ventitré, confinante con via Don Luigi Sturzo, via Alcide De Gasperi, vano scala e altra proprietà.

Geograficamente è individuato dalle seguenti coordinate:

- Latitudine: 37,280962;
- Longitudine: 14,995769.

Il fabbricato in cui ricadono, appartamento e garage, è stato realizzato in data anteriore al 1985 e in conformità alla concessione edilizia in sanatoria n.72 del 27.07.2007 della pratica edilizia 39/2007 secondo la L. 47/85 e L.R. 37/85.

Il manufatto edilizio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione sia all'esterno sia all'interno. Anche l'unità abitativa si presenta in buono stato con impianti tecnologici, elettrico e idrico, che non richiedono interventi manutentivi. Inoltre, non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

Il bene immobile si trova nella zona del centro urbano con edilizia estensiva, e nella divisione in zone del territorio comunale di Lentini, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/85 e della L. 765/1967, rientra nella sottozona "B4" della zona "B".

Le norme tecniche di attuazione stabilite dal Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini, all'art. 39 classifica la zona "B4" ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968 delimitando nelle tavole planimetriche del PRG la seguente zona.

La zona B4 comprende le aree di recente edificazione, parzialmente edificate e non ancora dotate di opere di urbanizzazione.





## 2 Intestazione catastale

Amministrativamente i beni oggetto di stima, composti di tre unità immobiliari urbane, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Lentini al *foglio 85 particella 316 sub 4 - 6- 8*:

- sub 4: categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 108 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, rendita 218,72 Euro, via Don Luigi Sturzo, 9/c piano 2°;
- sub 6: categoria c/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 24 mq, rendita 45,14 euro, via Don Luigi Sturzo, 9/b piano terra;
- sub 8: lastrico solare, consistenza 120 mq, via Don Luigi Sturzo, 9/c (proprietà 4/12).

Sono state individuate le planimetrie catastali ed eseguite le verifiche con lo stato di fatto per la determinazione della superficie netta e commerciale, necessaria alla stima richiesta.

## 3 Conformità edilizia ed urbanistica

L'edificio per civile abitazione di cui fanno l'appartamento al piano secondo, il garage al piano terra e il lastrico solare, è stato realizzato in data anteriore al 1985 e ottenuto concessione edilizia in sanatoria n.73 in data 27/7/2007, pratica edilizia 39/2007.

Il rilievo effettuato durante il sopralluogo, ha rivelato che lo stato di fatto è conforme alla concessione edilizia in sanatoria e alla planimetria catastale.

L'attestato di prestazione energetica APE ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss. mm. ii. relativo agli edifici residenziali e non residenziali, relativo al suddetto bene immobile, ha evidenziato una classe energetica F di 182,02 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## 4 Possibilità di bene divisibile

Il bene immobile sottoposto a pignoramento riguarda tre unità immobiliari urbane. Trattasi di un appartamento per civile abitazione con garage e lastrico solare non divisibile.

## 5 Disponibilità dell'immobile

Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] gode assieme alla



famiglia anagrafica il possesso dei beni oggetto del pignoramento.

L'appartamento per civile abitazione al piano secondo e il garage al piano terra sono in piena proprietà al sig. [REDACTED] mentre nel lastrico solare è proprietario per 4/12, in regime di separazione dei beni.

Tali beni, oggetto di stima, sono pervenuti al [REDACTED] per atto di compravendita del 19/11/2007 notaio Roberto Cannavò, rep.1595, da parte dei sig.ri [REDACTED]

## **6 Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici**

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente come:

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della causa al coniuge;
- Altri pesi e limitazioni d'uso.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

- Ipoteche giudiziali;
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile.

Inoltre, s'informa l'acquirente che non vi saranno spese condominiali ordinarie e straordinarie ed eventuali spese condominiali scadute.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami (da versare con giusto modello F23) sono costituiti da:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile;
- imposta di bollo di euro 59,00;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

La base imponibile dell'imposta ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria non può essere inferiore alla misura fissa di euro 200,00 ed è arrotondata all'unità di euro.

## **7 Consistenza catastale**

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23



marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico delle superficie delle unità immobiliari è eseguito "a tavolino" sulla base della planimetria catastale ufficiale (Cfr. Allegato) e dal confronto con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 30 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Appartamento per civile abitazione: foglio 85 particella 316 sub 4				
Piano	Destinazione	Superficie Reale [m <sup>2</sup> ]	coeff.	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
2°	Cucina	17,50	1.00	17,50
	Ripostiglio	7,0	1.00	7,0
	Ripostiglio	5,75	1.00	5,75
	Lavanderia	4,00	1.00	4,00
	Bagno	6,2	1.00	6,2
	Letto	16,40	1.00	16,40
	Corridoio	7,1	1.00	7,1
	Salone	21,60	1.00	21,60
	Scala	11,00	0.30	3,3
	Balcone	18,00	0.30	6,0
Muri perimetrali s=30cm Tramezzi interni s=10cm Altezza locali 2,90 m		16,35	1.00	16,35
<b>Tot.</b>				<b>111,20</b>

La consistenza catastale utilizzata ai fini del calcolo di stima è di **108 m<sup>2</sup>** come da visura catastale, discostandosi poco da quella calcolata.

## 8 Valutazione del prezzo di mercato

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione:



- Il primo (di cui al punto 8.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali;
- Il secondo (di cui al punto 8.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento è quella "catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei beni immobili perché direttamente confrontabili con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

### 8.1 Stima sintetica

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$\mathbf{V}_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

Dove  $\mathbf{V}_x$  è il valore dell'immobile oggetto della stima,  $\Sigma V$  è la somma dei valori trovati per immobili simili,  $\Sigma p$  è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,  $p_x$  è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza d'immobili a uso civile.

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate della zona D1, destinazione residenziale, microzona catastale n.1, Comune di Lentini, riportano per abitazioni civili di tipo economico nella zona d'interesse valori compresi tra €/m<sup>2</sup> 370 e €/m<sup>2</sup> 500 (vedi tabella), peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecniche del bene immobile, considerando quindi per ogni caratteristica presa in esame un coefficiente di ragguaglio e ottenuto quindi un coefficiente medio che ci permette di decurtare il valore di mercato fornito dalla banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, avvicinandoci al più probabile valore reale. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore in 315 €/m<sup>2</sup>, scaturito dal prodotto tra il valore di mercato max. e il coefficiente medio di ragguaglio, che moltiplicato per la superficie convenzionale/commerciale fornisce il valore di mercato dell'immobile.

**Tabella 1- Quotazione O.M.I.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	1,8	2,7	L
Abitazione di tipo economico	NORMALE	370	500	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	400	500	L	1,5	2,1	L

**- Foglio 85 Particella 316 Subalterno 4 (appartamento):**

$$(\Sigma V/\Sigma p) = 500 \text{ €/m}^2 \times 0,63 = 315 \text{ €/m}^2$$

$$\Sigma px = \text{superficie commerciale} = 108,00 \text{ m}^2$$

$$Vx = (\Sigma V/\Sigma p) \Sigma px = 315 \times 108,00 = \mathbf{34.000 \text{ €}}$$

**- Foglio 85 Particella 316 Subalterno 6 (garage/box):**

$$(\Sigma V/\Sigma p)_{\text{MINIMO}} = 400 \text{ €/m}^2$$

$$\Sigma px = \text{superficie commerciale} = 24,00 \text{ m}^2$$

$$Vx = (\Sigma V/\Sigma p) \Sigma px = 400 \times 24,00 = \mathbf{9.600 \text{ €}}$$



Immobile oggetto di stima				
Caratteristiche estrinseche	Zona	Periferica	0,4	
	Collegamenti	Buoni	0,8	
	Posizione	Buona	0,6	
	Servizi	Presenti	0,8	
	Qualità ambientale	Buona	0,8	
	Qualità urbanistica	Scadente	0,4	
	Qualità architettonica	Scadente	0,4	
	Mix socio-professionale	Sufficiente	0,6	
	Salubrità	Buona	0,8	
	Congestione	Rara	0,8	
	Tipo di vincolo	Nessuno	0,6	
Caratteristiche intrinseche e tecniche	Vetustà	>50	0,4	
	Tipologia edilizia	Contiguo	0,8	
	Tipologia costruttiva	Mista	0,6	
	Luminosità	Ottima	1	
	Panoramicità	Ottima	1	
	Livello	Intermedio	0,8	
	Affaccio	Su strada	0,6	
	Tamponature	Muratura	0,8	
	Copertura	A terrazza praticabile	0,8	
	Finiture			
	Esterne	Altro	0,6	
	Interne	Idropittura	1	
	Servizi igienici	Normale stato di conservazione	0,8	
	Impianto			
	Idrico	Normale stato di conservazione	0,8	
	Elettrico	Normale stato di conservazione	0,8	
	Gas	Assente	0,2	
	Telefonico	Assente	0,2	
	Fognario	Assente	0,2	
	Ascensore o montacarichi	Assente	0,2	
	Riscaldamento centralizzato	Assente	0,2	
	Acqua calda centralizzata	Assente	0,2	
	Condizionamento centralizzato	Assente	0,2	
	Fonti energetiche alternative	Assente	0,2	
	Infissi	Metallo	0,6	
	Pavimentazione			
	Interna	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,8	
	Isolamento	Nessuno	0,6	
	Conservazione	Buono	0,9	
	Manutenzione	Buona	0,9	
	<b>Coefficiente medio di ragguaglio</b>			<b>0,63</b>



## 8.2 Stima reddituale

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore immobiliare dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un successivo criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato ( $V_x$ ) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_x = Bf/i$$

$Bf$  è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile secondo la recente normativa "patti in deroga" (canone stimato), al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione virtuale);

$i$  è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio d'interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione. Siccome il BTP ha un rendimento effettivo netto del 4,90% (secondo la quotazione del 25/11/2017) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT del mese di novembre 2017 (+0,80%), si calcola per sottrazione l'interesse reale  $i = 4,10\%$ .

### - Foglio 85 Particella 316 Subalterno 4-6-8:

Canone stimato in € 350 al mese, reddito lordo annuo 4.200 €

$$V_x = Bf/i = 4.200 * 0,70/0,041 = \mathbf{71.707 \text{ €}}$$

Tale valore, riferito all'immobile nel suo complesso, è diverso con quanto trovato al § 8.1 e conferma che in generale le quotazioni degli immobili diminuiscono all'aumentare del tasso d'interesse reale a parità di canone di locazione (peraltro legato anche alla dinamica delle retribuzioni). Pertanto al fine della presente stima si adotta il valore medio ottenuto tra le due modalità, quella sintetica e reddituale, corrispondente a **57.600 €**.



## 9 Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione posto al secondo piano in via Don Luigi Sturzo 9/c e del garage al civico 9/b; distinto amministrativamente al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 85 della particella 316 sub. 4-6-8:

Valore di mercato **57.600 €**

APE classe energetica **F 182,02 kWh/m<sup>2</sup> anno**

## 10 Allegati

- 10.1** Documentazione fotografica
- 10.2** Verbale di accesso
- 10.3** Progetto architettonico in sanatoria
- 10.4** Visura e planimetria catastali
- 10.5** Atto di compravendita
- 10.6** Attestato di prestazione energetica
- 10.7** Istanza di liquidazione

Con la presente relazione, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 7 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.  
Ing. Stefano Spadaro

