

# Tribunale di Barcellona P.G. (ME)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. E. n. 24/2015

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Cefalo

CTU: arch. Bartolo Doria

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

**BANCO POPOLARE SOC. COOP**

Avv. CAMPO MARIANO

Contro



Avv. MARA CORRENTI



## LOTTO 4 - Fabbricato Oreto

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono proseguite con il successivo sopralluogo avvenuto il giorno 16/06/2016 alle ore 09.00 come descritto nel verbale di sopralluogo (all.gen.), eseguito in via Statale Oreto n.176 in Merì del Comune di Barcellona P.G., presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

Nel corso di questo quarto accesso il sottoscritto constatava che il debitore esecutato non è l'unico proprietario del fabbricato, ma che in realtà possiede una quota suddivisa insieme ad altri comproprietari.

Al fine di prendere visione dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente eseguiva il rilievo geometrico (all.4) e fotografico (all.4) in presenza della collaboratrice Arch. Valentina Cutropia e del CTP Geometra Messina Franco Orazio, concludendo le operazioni con la compilazione del verbale (all.gen.) letto, confermato e sottoscritto dal Signor [REDACTED] titolario di proprietario, Arch. Cutropia Valentina in qualità di collaboratrice e dal Geometra Messina Franco Orazio in qualità di CTP dell'esecutato.

Acquisita quindi tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.



## Lotto 2 (Appartamento sub 3)

L'abitazione oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed è situato al piano primo del suddetto fabbricato. Si accede a tale immobile mediante corte comune con il fabbricato in oggetto e con il capannone industriale adiacente e si presenta con una pianta quasi quadrata occupando 1/3 dell'area del primo piano del fabbricato. L'ingresso è sul lato sud-ovest mediante portone in legno di larghezza 2,48 metri e altezza di 3,48 metri dal quale si accede ad un androne di ingresso largo 3 metri e lungo 9,77 metri che consente di raggiungere il vano scala ed il vano ascensore, quest'ultimo fuori servizio al momento del sopralluogo. L'appartamento in oggetto si trova nella seconda porta a sinistra del pianerottolo del primo piano, adiacente alla porta del vano ascensore. Si accede mediante ingresso che consente di raggiungere il soggiorno/pranzo, mentre a sinistra vi è il corridoio che collega gli altri ambienti così disposti: ripostiglio, 2 camere, 2 bagni di cui uno patronale, una camera matrimoniale ed una cucina. Dalla cucina è possibile raggiungere un pozzo luce comune con l'appartamento posto dal lato opposto (part. 26 sub 5), mentre sulla destra vi è un balcone in parte chiuso a veranda in alluminio destinato a lavanderia per una superficie di 8,52 m. Un altro balcone consente l'affaccio dal lato del soggiorno e della camera matrimoniale. L'intera superficie dell'appartamento è di 151,00 mq, i balconi di 21,42 mq con un'altezza H=3.07 metri, coincidente con l'altezza di progetto ma contrariamente da quanto riportato dalla planimetria catastale che è di 3.40 metri.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono con buone rifiniture dei vari ambienti. L'esterno invece non presenta alcuna rifinitura oltre il rinzaffo e richiede l'intervento manutentivo dei balconi.

Inoltre si è potuto recuperare il progetto dell'intero fabbricato, oggetto di sanatoria relativo all'intero fabbricato a sei elevazioni fuori terra, in data 27.07.1998 a favore [REDACTED] [REDACTED] (all.4). In fase di rilievo è stato possibile constatare delle piccole differenze rispetto la disposizione degli ambienti, modificando le due camere da letto eliminando il tramezzo interno e portando la cucina, mentre al posto della cucina è stata posizionata una camera. Rispetto alla planimetria la porta d'ingresso al lucernaio è stata spostata in corrispondenza della nuova cucina e da qui si accede ad una veranda non presente nei disegni catastali.

### QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 13) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 14) *Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che sulla part. 1367 insiste un vincolo di interesse storico-architettonico (art. 33 manufatti di interesse architettonico e storico- culturale). Si aggiunge che sulle altre particelle del foglio 22 ovvero partt. 25-932-684-761-682-683-842-918-916-917-23 ricadono in aree a rischio archeologico (art. 35 aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico).*



15) *Non vi sono regolamenti condominiali.*

#### QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in via Strada Statale Oreto n. 176, in Meri del Comune di Barcellona P.G. (ME) si trova nella quota di 23/84 al debitore esecutato [REDACTED] 9 comproprietari, attualmente occupato dal debitore esecuto [REDACTED] dalla famiglia.

#### QUESITO F

1) Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dell'immobile** di proprietà dei debitori esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 8) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 9)

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

#### **Lotto**

#### **Appartamento sito in via Statale Oreto n. 176, comune di Barcellona P.G.**

La superficie commerciale dell'appartamento da stimare è pari complessivamente a 192,00 mq, come risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	superficie commerciale (mq)
Appartamento piano 1	<b>172,00</b>	<b>100%</b>	<b>172,00</b>
Balcone	<b>21,42</b>	<b>25%</b>	<b>5,35</b>
Veranda	<b>8,52</b>	<b>60%</b>	<b>5,11</b>
Pozzo luce	<b>27,00</b>	<b>35%</b>	<b>9,45</b>
Totale			<b>191,91</b>



Il valore di superficie commerciale di 191,91 mq viene arrotondato per eccesso a 192,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 4). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.90. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 4) riporta, per le abitazioni civili nel comune di Barcellona P.G., aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 1100,00 e un canone mensile variabile da 3,5 a 5,2 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (abitazioni civili) nella stessa zona, variabile tra 850 €/mq e 1100 €/mq.

Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [ Vmu ] = 950,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 192,00 x 950,00 x 0,90 = 164.100,00 € (centosessantaquattromilacento/00)

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico**

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 4,35 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$Rl = 4,35 \text{ €/mq} \times 182,50 \text{ mq} \times 12 \times 0,9 = 8.573,85 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$Rn = Rl (1 - 0,25) = 8.573,85 (1 - 0,25) = 6.430,3875 \text{ €}$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%. Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = Rn / n$  si ottiene:

$$V = Rn / n = 6.430,3875 \text{ €} / 0,045 = 142.897,50 \text{ €}.$$

#### **Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G., via Statale Oreto 176, piano primo, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati



con i due criteri di stima.

$$V = (V_s + V_a) / 2 + V_t = (164.100,00 + 142.897,50) / 2 = € 153.528,75$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 153.528,75.**

Lo stato di fatto delle facciate esterne dell'immobile si presenta allo stato rustico, senza finiture oltre il rinzafo. Affinché lo stato di finitura coincida con lo stato interno degli immobili, e quindi del corrispettivo valore, è necessario eseguire una ristrutturazione esterna secondo le seguenti voci:

- Ponteggio (15 €)
- Ripristino delle strutture intelaiate ed intonaco (25 €)
- Rasante con rete (25 €)
- Pittura (15 €)
- Rifiniture varie (10 €)
- Spese tecniche e varie (10 €)

**TOTALE 100 €**

Considerando l'incidenza dei lavori in facciata rispetto alla planimetria dei suddetti alloggi si presume che tale aliquota corrisponde al 6% del valore degli stessi. Pertanto per rendere compatibile tutti i valori relativi all'immobile è necessario sottrarre al valore stabilito per l'intero la suddetta percentuale.

$$V_t = V - 6\% = 153.528,75 € - 6\% = \mathbf{144.317,025 €}$$

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$\mathbf{€ 144.317,025 - 15\% = € 122.669,47125}$$

## Conclusioni

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G., via Statale Oreto è quantificato in € 122.669,50.**

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 4 – Lotto 2 per la quota di 23/84, pertanto il valore del sub 3 corrisponde a: € 33.588,00*

## QUESITO G

L'immobile in oggetto ha avuto parere favorevole con Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 27-07-1998, ed in seguito alle ricerche presso il comune di Barcellona P.G. non vi è la presenza di alcun certificato di abitabilità.

La nuova disposizione interna, che ha modificato lo stato dei luoghi, non risulta essere regolarizzata da alcun titolo edilizio in quanto non è stata presentata nessuna istanza di Opere Interne.

Da quanto rilevato nelle operazioni peritali si vuole ricordare che risulta non coincidente l'altezza interna dell'appartamento in base alla planimetria catastale ma che risulta coincidere con il progetto in sanatoria. Inoltre risultano, come descritto precedentemente, delle difformità per le pareti divisorie e per la



presenza di una veranda.

Tali difformità oggi risulterebbe difficilmente sanabile, se non attraverso una nuova pratica edilizia ai sensi dell'art. 9 della L. 47/85, seppure con il parere di tutti gli altri proprietari dell'intero immobile.

*Per poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate occorre presentare l'istanza di Opere Interne, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 47/85.*

Nel caso in cui tale difformità possa essere sanata ai sensi della predetta L. 47/85. I costi di tale procedura sono:

- €. 172,15 per sanzione in quanto si tratta di opere in sanatoria;
- €. 51,60 per costi di segreteria;
- €. 500,00 oltre oneri, per parcella del tecnico abilitato.

*La spesa complessiva della procedura è € 723,75.*

*Per poter ottenere il certificato di abitabilità occorre presentare i documenti contenuti nell'elenco scaricabile dal sito del Comune di Barcellona P.G. (all.gen.).* I costi di tale procedura sono:

- €. 58,48 per n. 4 marche da bollo già inseriti per il sub 2;
- €. 37,50 per versamento tassa Concessione Comunale;
- €. 2,30 per versamento Diritti Tecnici;
- €. 0,52 marca da bollo per Diritti Segreteria già inseriti per sub 2;
- €. 51,65 versamento per rilascio certificazione già versato per sub 2;
- €. 500,00 oltre oneri, per parcella del tecnico abilitato;
- €. 500,00 oltre oneri, per Attestato di Prestazione Energetica (APE).

*La spesa complessiva della procedura è € 1.039,80.*

QUESITO H

**La certificazione energetica relativa all'immobile di cui alla direttiva 2002/91/CE non è esistente.**

QUESITO I

**I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.**

QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**





esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 4) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 4)

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

### **Lotto**

#### **Appartamento sito in via Statale Oreto n. 176, comune di Barcellona P.G.**

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 179,00 mq, come risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 2	<b>172,00</b>	<b>100%</b>	<b>172,00</b>
balcone	<b>27,65</b>	<b>25%</b>	<b>6,91</b>
Totale			<b>178,91</b>

Il valore di superficie commerciale di 178,91 mq viene arrotondato per eccesso a 179,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 4). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.50 in quanto l'immobile in oggetto si trova allo stato rustico.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 4) riporta, per gli appartamenti nel Comune di Barcellona P.G., aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 1100,00 e un canone mensile variabile da 3,5 a 5,2 €/mq.



Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (appartamenti civili) nella stessa zona, variabile tra 850 €/mq e 1100 €/mq.

Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche, quindi deprezzato rispetto all'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [ Vmu ] = 950,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 179,00 x 950,00 x 0,50 = 85.025,00 € (ottantacinquemilaventicinque/50).

### Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 4,35 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$RI = 4,35 \text{ €/mq} \times 179,00 \text{ mq} \times 12 \times 0,50 = 4.671,90 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$Rn = RI (1 - 0,25) = 4.671,90 (1 - 0,25) = 3.503,92 \text{ €}$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%. Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = Rn / n$  si ottiene:

$$V = Rn / n = 3.503,92 \text{ €} / 0,045 = 77.864,88 \text{ €}.$$

### Conclusioni

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G., via Statale Oreto 176, piano secondo, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (Vs + Va) / 2 + Vt = (85.025,00 + 77.864,88) / 2 = \text{€ } 81.444,94$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 81.444,94.**

Lo stato di fatto delle facciate esterne dell'immobile si presenta allo stato rustico, senza finiture oltre il rinzafo. Affinché lo stato di finitura coincida con lo stato interno degli immobili, e quindi del corrispettivo valore, è necessario eseguire una ristrutturazione esterna secondo le seguenti voci:



- Ponteggio (15 €)
- Ripristino delle strutture intelaiate ed intonaco (25 €)
- Rasante con rete (25 €)
- Pittura (15 €)
- Rifiniture varie (10 €)
- Spese tecniche e varie (10 €)

TOTALE 100 €

Considerando l'incidenza dei lavori in facciata rispetto alla planimetria dei suddetti alloggi si presume che tale aliquota corrisponde al 6% del valore degli stessi. Pertanto per rendere compatibile tutti i valori relativi all'immobile è necessario sottrarre al valore stabilito per l'intero la suddetta percentuale.

$$V_t = V - 6\% = 81.444,94€ - 6\% = 76.558,24 €$$

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$€ 76.558,24 - 15\% = \underline{€ 65.074,50}$$

## Conclusioni

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento sito in via Statale Oreto 176, Barcellona P.G. è quantificato in € 65.074,50.**

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 4-Lotto 7 per la quota di 23/84, pertanto il valore del sub 8 corrisponde a: € 17.818,00*

## QUESITO G

L'immobile ha avuto parere favorevole con Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 27-07-1998, e visto lo stato di conservazione dell'immobile è possibile dichiarare che non può esistere alcun certificato di agibilità. Al fine di poter disporre del suddetto certificato di abitabilità, si dovrebbe procedere al completamento e alla rifinitura degli ambienti, nonché all'installazione degli impianti (elettrico, ed altri) certificati secondo le normative vigenti.

## QUESITO H

**La certificazione energetica relativa all'immobile di cui alla direttiva 2002/91/CE non è esistente.**

## QUESITO I

**I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.**

## QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**



QUESITO H

**La certificazione energetica relativa all'immobile di cui alla direttiva 2002/91/CE non è esistente.**

QUESITO I

**I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.**

QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**

### **Lotto 9 (Appartamento sub 10)**

L'abitazione oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed è situato al piano secondo del suddetto fabbricato. Si accede a tale immobile mediante corte comune con il fabbricato in oggetto e con il capannone industriale adiacente e si presenta con una pianta quasi quadrata occupando 1/3 dell'area del primo piano del fabbricato. L'ingresso è sul lato sud-ovest mediante portone in legno di larghezza 2,48 metri e altezza di 3,48 metri dal quale si accede ad un androne d'ingresso largo 3 metri e lungo 9,77 metri che consente di raggiungere il vano scala ed il vano ascensore, quest'ultimo fuori servizio al momento del sopralluogo. L'appartamento in oggetto si trova a sinistra del pianerottolo del terzo piano.

L'abitazione è in fase di costruzione, senza alcuna presenza di tramezzatura.

La superficie interna è di 158,00 mq ed i balconi di 32,87 mq con un'altezza H=3.07 metri, come da progetto contrariamente da quanto riportato dalla planimetria catastale che è di 3.40 metri.

Lo stato di manutenzione degli ambienti è buona, si presenta ancora in fase di costruzione senza alcuna rifinitura nelle pareti. L'esterno invece non presenta alcuna rifinitura oltre il rinzafo e richiede l'intervento manutentivo dei balconi.

Inoltre si è potuto recuperare il progetto dell'intero fabbricato, oggetto di sanatoria in data 27.07.1998 a favore della d. [REDACTED] (all.4). Non è stato possibile constatare la coincidenza dello stato di fatto poiché non è presente la planimetria catastale all'archivio, poiché ancora in fase di costruzione.



## QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 34) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 35) *Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che sulla part. 1367 insiste un vincolo di interesse storico-architettonico (art. 33 manufatti di interesse architettonico e storico- culturale). Si aggiunge che sulle altre particelle del foglio 22 ovvero partt. 25-932-684-761-682-683-842-918-916-917-23 ricadono in aree a rischio archeologico (art. 35 aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico).*
- 36) *Non vi sono regolamenti condominiali.*

## QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in via Strada Statale Oreto n. 176, in Merì del Comune di Barcellona P.G. (ME) si trova nella quota di 23/84 al debitore esecutato [REDACTED] più 9 comproprietari ed è attualmente libero.

## QUESITO F

1) Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dell'immobile** di proprietà dei debitori esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 8) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 9).

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

### **Lotto**

**Appartamento sito in via Statale Oreto n. 176, comune di Barcellona P.G.**

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 164,00 mq, come



risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento piano 3	<b>155,00</b>	<b>100%</b>	<b>155,00</b>
Balcone	<b>32,80</b>	<b>25%</b>	<b>8,20</b>
Totale			<b>163,20</b>

Il valore di superficie commerciale di 163,20 mq viene arrotondato per eccesso a 164,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 4). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.50 in quanto l'immobile in oggetto si trova allo stato rustico.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 4) riporta, per l'appartamento nel comune di Barcellona P.G., aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 110,00 e un canone mensile variabile da 3,5 a 5,2 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (appartamento civile) nella stessa zona, variabile tra 850 €/mq e 1100 €/mq.

Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche, quindi deprezzato rispetto all'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [ Vmu ] = 950,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 164,00 x 925,00 x 0,50 = 75.850,00 € (settantacinquemilaottocentocinquanta/00).

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico**

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 4,35 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$RI = 4,35 \text{ €/mq} \times 164,00 \text{ mq} \times 12 \times 0,50 = 4.280,40 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$Rn = RI (1 - 0,25) = 4.280,40 (1 - 0,25) = 3.210,30 \text{ €}$$



- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione  $n$  per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%. Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = R_n / n$  si ottiene:  
 $V = R_n / n = 3.210,30 \text{ €} / 0,045 = 7.1340,00 \text{ €}$ .

- **Conclusioni**

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G., via Statale Oreto 176, piano terzo, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (V_s + V_a) / 2 + V_t = (75.850,00 + 7.1340,00) / 2 = \text{€ } 73.595,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 73.595,00.**

Lo stato di fatto delle facciate esterne dell'immobile si presenta allo stato rustico, senza finiture oltre il rinzaffo. Affinché lo stato di finitura coincida con lo stato interno degli immobili, e quindi del corrispettivo valore, è necessario eseguire una ristrutturazione esterna secondo le seguenti voci:

- Ponteggio (15 €)
- Ripristino delle strutture intelaiate ed intonaco (25 €)
- Rasante con rete (25 €)
- Pittura (15 €)
- Rifiniture varie (10 €)
- Spese tecniche e varie (10 €)

TOTALE 100 €

Considerando l'incidenza dei lavori in facciata rispetto alla planimetria dei suddetti alloggi si presume che tale aliquota corrisponde al 6% del valore degli stessi. Pertanto per rendere compatibile tutti i valori relativi all'immobile è necessario sottrarre al valore stabilito per l'intero la suddetta percentuale.

$$V_t = V - 6\% = 73.595,00 \text{ €} - 6\% = 69.179,30 \text{ €}$$

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 13.176,15 - 15\% = \text{€ } \underline{\underline{58.802,40}}$$

## Conclusioni

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G. via Statale Oreto 176 è quantificato in € 58.802,405.**

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 4-Lotto 9 per la quota di 23/84, pertanto il valore del sub 10 corrisponde a: € 16.100,00*





## QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**

### **Lotto 12 (Appartamento sub 13)**

L'abitazione oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed è situato al piano quarto del suddetto fabbricato. Si accede a tale immobile mediante corte comune con il fabbricato in oggetto e con il capannone industriale adiacente e si presenta con una pianta quasi quadrata occupando 1/3 dell'area del primo piano del fabbricato. L'ingresso è sul lato sud-ovest mediante portone in legno di larghezza 2,48 metri ed altezza di 3,48 metri dal quale si accede ad un androne d'ingresso largo 3 metri e lungo 9,77 metri che consente di raggiungere il vano scala ed il vano ascensore, quest'ultimo fuori servizio al momento del sopralluogo. L'appartamento in oggetto si trova nella seconda porta a sinistra del pianerottolo del quarto piano, adiacente al vano ascensore.

L'immobile in oggetto è un fabbricato destinato a civile abitazione costituito da un unico ambiente senza tramezzature e senza alcuna rifinitura.

La superficie dell'immobile è di 155,00 mq, i balconi di 32,87 mq con un'altezza H=3.07 metri, contrariamente da quanto riportato dalla planimetria catastale che è di 3.40 metri.

Lo stato di manutenzione è buono e senza alcuna rifinitura. L'esterno invece non presenta alcuna rifinitura oltre il rinzafo e richiede l'intervento manutentivo dei balconi.

Inoltre si è potuto recuperare il progetto dell'intero fabbricato, oggetto di sanatoria relativo alle opere in data 27.07.1998 a favore della [REDACTED] (all.4). In fase di rilievo non è stato possibile constatare lo stato di fatto dei luoghi poiché non vi è la presenza della documentazione catastale in archivio.



## QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 43) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 44) *Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che sulla part. 1367 insiste un vincolo di interesse storico-architettonico (art. 33 manufatti di interesse architettonico e storico- culturale). Si aggiunge che sulle altre particelle del foglio 22 ovvero partt. 25-932-684-761-682-683-842-918-916-917-23 ricadono in aree a rischio archeologico (art. 35 aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico).*
- 45) *Non vi sono regolamenti condominiali.*

## QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in via Strada Statale Oreto n. 176, in Merì del Comune di Barcellona P.G. (ME) si trova nella quota di 23/84 al debitore esecutato [REDACTED] lo più 9 comproprietari ed è attualmente libero.

## QUESITO F

1) Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dell'immobile** di proprietà dei debitori esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 4) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 4)

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

### **Lotto**

#### **Appartamento sito in via Statale Oreto n. 176, comune di Barcellona P.G.**

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 164,00 mq, come



risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 4	<b>155,00</b>	<b>100%</b>	<b>155,00</b>
Balcone	<b>32,87</b>	<b>25%</b>	<b>8,21</b>
<b>Totale</b>			<b>163,21</b>

Il valore di superficie commerciale di 163,21 mq viene arrotondato per eccesso a 164,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 4). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.50 in quanto l'immobile in oggetto si trova allo stato rustico.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 4) riporta, per gli appartamenti nel Comune di Barcellona P.G., aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 1100,00 e un canone mensile variabile da 3.5 a 5,2 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (appartamento civile) nella stessa zona, variabile tra 3,5 €/mq e 5,2 €/mq.

Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche, quindi deprezzato rispetto all'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [ Vmu ] = 950,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 164,00 x 950,00 x 0,50 = 77.900,00 € settantasettemilanovecento/00).

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico**

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 4,35 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$RI = 4,35 \text{ €/mq} \times 164,00 \text{ mq} \times 12 \times 0,50 = 4.280,40 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$Rn = RI (1 - 0,25) = 4.280,40 (1 - 0,25) = 3.210,30 \text{ €}$$



- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione  $n$  per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%. Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = Rn / n$  si ottiene:  
 $V = Rn / n = 3.210,30 \text{ €} / 0,045 = 71.340,00 \text{ €}$ .

## Conclusioni

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento in Barcellona P.G. via Statale Oreto 176, piano quarto, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (Vs + Va) / 2 + Vt = (77.900 + 71.340,00) / 2 = \text{€ } 74.620,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 74.620,00.**

Lo stato di fatto delle facciate esterne dell'immobile si presenta allo stato rustico, senza finiture oltre il rinzafo. Affinché lo stato di finitura coincida con lo stato interno degli immobili, e quindi del corrispettivo valore, è necessario eseguire una ristrutturazione esterna secondo le seguenti voci:

- Ponteggio (15 €)
- Ripristino delle strutture intelaiate ed intonaco (25 €)
- Rasante con rete (25 €)
- Pittura (15 €)
- Rifiniture varie (10 €)
- Spese tecniche e varie (10 €)

TOTALE 100 €

Considerando l'incidenza dei lavori in facciata rispetto alla planimetria dei suddetti alloggi si presume che tale aliquota corrisponde al 6% del valore degli stessi. Pertanto per rendere compatibile tutti i valori relativi all'immobile è necessario sottrarre al valore stabilito per l'intero la suddetta percentuale.

$$Vt = V - 6\% = 74.620,00 \text{ €} - 6\% = 70.142,80 \text{ €}$$

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 70.142,80 - 15\% = \text{€ } \underline{\underline{59.621,38}}$$

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 4-Lotto 12 per la quota di 23/84, pertanto il valore del sub 13 corrisponde a: € 16.324,90*





QUESITO I

**I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.**

QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**

### **Lotto 14 (Locale accessorio-lastrico solare sub 15)**

L'abitazione oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di 5 piani fuori terra ed è situato al piano quarto del suddetto fabbricato. Si accede a tale immobile mediante corte comune con il fabbricato in oggetto e con il capannone industriale adiacente e si presenta con una pianta quasi quadrata occupando 1/3 dell'area del primo piano del fabbricato. L'ingresso è sul lato sud-ovest mediante portone in legno di larghezza 2,48 metri ed altezza di 3,48 metri dal quale si accede ad un androne d'ingresso largo 3 metri e lungo 9,77 metri che consente di raggiungere il vano scala ed il vano ascensore, quest'ultimo fuori servizio al momento del sopralluogo. Raggiungendo il pianerottolo del quinto piano è possibile accedere a destra nel vano accessorio, mentre a sinistra nel terrazzo (lastrico solare)

L'immobile in oggetto è un vano con destinazione lavanderia costituito da un unico ambiente senza tramezzature e senza alcuna rifinitura.

La superficie dell'immobile è di 65,74 mq con un'altezza H=3.20 metri e Ht=2,70 m. Dal pianerottolo è possibile accedere al terrazzo anche dal seguente vano: la terrazza misura 530,36 mq e in aggiunta vi è l'ingombro del torrino scala e del pozzo luce che occupano una superficie di 59,21 mq.

Dall'esterno è possibile accedere, mediante una scala in ferro, ad un corpo di fabbrica posto sopra il torrino scala che misura 59,00 mq circa con un'altezza di H=3,00 m circa.

Lo stato di manutenzione è normale e senza alcuna rifinitura. L'esterno invece non presenta alcuna rifinitura oltre il rinzafo e richiede l'intervento manutentivo dei balconi.

Inoltre si è potuto recuperare il progetto dell'intero fabbricato, oggetto di sanatoria in data 27.07.1998 a favore della d[REDACTED] (all.4). In fase di rilievo è stato possibile constatare che lo stato di fatto dei luoghi non coincide con il progetto in sanatoria a causa del corpo di fabbrica posto sopra il torrino scala, quindi con il relativo aumento di cubatura.



#### QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 49) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 50) *Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che sulla part. 1367 insiste un vincolo di interesse storico-architettonico (art. 33 manufatti di interesse architettonico e storico- culturale). Si aggiunge che sulle altre particelle del foglio 22 ovvero partt. 25-932-684-761-682-683-842-918-916-917-23 ricadono in aree a rischio archeologico (art. 35 aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico).*
- 51) *Non vi sono regolamenti condominiali.*

#### QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in via Strada Statale Oreto n. 176, in Merì del Comune di Barcellona P.G. (ME) si trova nella quota di 23/84 al debitore [REDACTED] 9 comproprietari ed è attualmente libero.

#### QUESITO F

1) Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dell'immobile** di proprietà dei debitori esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 4) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 4)

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.



## Lotto

### **Terrazza/locale accessorio sito in via Statale Oreto n. 176, comune di Barcellona P.G.**

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 45,24 mq, come risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
Locale accessorio piano 5	<b>65,74</b>	<b>35%</b>	<b>23,00</b>
Terrazza	<b>530,36</b>	35% fino a 25 mq Eccedenza 10%	<b>59,30</b>
<b>Totale</b>			<b>82,30</b>

Il valore di superficie commerciale di 82,30 mq viene arrotondato per eccesso a 83,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 4). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.50 in quanto l'immobile in oggetto si trova allo stato rustico.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 4) riporta, per gli appartamenti nel comune di Barcellona, aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 750,00 e €/mq 1100,00 e un canone mensile variabile da 3,5 a 5,2 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (box auto e garage) nella stessa zona, variabile tra 750 €/mq e 1100 €/mq.

Il sottoscritto ritiene di dover considerare quanto riscontrato tra i valori determinati dalle agenzie immobiliari in quanto ciò che è stato riscontrato dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio deprezzerebbero eccessivamente l'immobile. Pertanto operando la media aritmetica tra i valori riscontrati è possibile determinare il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche, quindi deprezzato rispetto all'attuale stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [Vmu] = 950,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 83,00 x 950,00 x 0,50 = 39.425,00 € (trentanovemilaquattrocentoventicinque/00)

### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico**

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario



annuo per la superficie. Considerando pari a 4,35 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$RI = 4,35 \text{ €/mq} \times 83,00 \text{ mq} \times 12 \times 0,50 = 2.166,30 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).

$$Rn = RI (1 - 0,25) = 2.166,30 (1 - 0,25) = 1.624,725\text{€}$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione n per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%.

Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = Rn / n$  si ottiene:

$$V = Rn / n = 1.624,725 \text{ €} / 0,045 = 36.105,00 \text{ €}.$$

## Conclusioni

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'appartamento Barcellona, via Statale Oreto 176, piano quinto, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (Vs + Va) / 2 + Vt = (39.425,00 + 36.105,00) / 2 = \text{€ } 37.765,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 37.765,00.**

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 37.765,00 - 15\% = \text{€ } \underline{\underline{32.100,25}}$$

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 4-Lotto 14 per la quota di 23/84, pertanto il valore del sub 15 corrisponde a: € 8.789,35*

## QUESITO G

L'immobile ha avuto parere favorevole con Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 27-07-1998, e visto lo stato di conservazione dell'immobile è possibile dichiarare che non può esistere alcun certificato di abitabilità. Al fine di poter disporre del suddetto certificato di abitabilità, si dovrebbe procedere al completamento ed alla rifinitura degli ambienti, nonché all'installazione degli impianti (elettrico, ed altri) certificati secondo le normative vigenti.

Da quanto rilevato nelle operazioni peritali si vuole ricordare che risulta un corpo di fabbrica in più disposto sopra il torrino scala e ciò comporta un aumento di cubatura anche se si può considerare un volume tecnico di servizio e pertanto non computabile nella volumetria generale. Allo stato attuale lo stesso volume si presenta in uno stato di precarietà materico-strutturale



QUESITO H

La certificazione energetica relativa all'immobile di cui alla direttiva 2002/91/CE non è esistente.

QUESITO I

I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.

QUESITO L

Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.

### **Lotto 15 (Particella n 23)**

L'immobile in oggetto è un terreno facente parte dei fabbricati descritti nel **LOTTO 1** e nel **LOTTO 4** chiuso da cancello e recinzione composta da muretto in calcestruzzo armato alto circa un metro e ringhiera in ferro. L'intera area è destinata al passaggio, agli spazi di manovra ed al parcheggio sia dei dipendenti e dei clienti del capannone industriale e ai condomini.

In base ai rilievi ed alla documentazione catastale si evince che la superficie di tale area è di 19 are e 36 centiare che equivalgono a 1.936,00 mq circa. Considerando che su questa particella insiste il fabbricato descritto nel LOTTO 4, eliminando la superficie che questo occupa il terreno oggetto di pignoramento misura 1.459,81 mq.

QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 52) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 53) *Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che sulla part. 1367 insiste un vincolo di interesse storico-architettonico (art. 33 manufatti di interesse architettonico e storico- culturale). Si aggiunge che sulle altre particelle del foglio 22 ovvero partt. 25-932-684-761-682-683-842-918-916-917-23 ricadono in aree a rischio archeologico (art. 35 aree archeologiche, di interesse archeologico e a rischio archeologico).*
- 54) *Non vi sono regolamenti condominiali.*

QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in via Strada Statale Oreto n. 176, in Merì del Comune di Barcellona P.G. (ME) si trova nella quota di 23/84 al debitore [REDACTED] più 9 comproprietari e come sopra descritto al punto B e C vi è una difformità delle visure ipotecarie in quanto risulta una diversa comproprietà. Secondo la documentazione tale lotto risulta essere anche della debitrice esecutata la [REDACTED] per la quota di 1/8, insieme al marito debitore e [REDACTED] la



# LOTTO 7 – Casa Vulcano

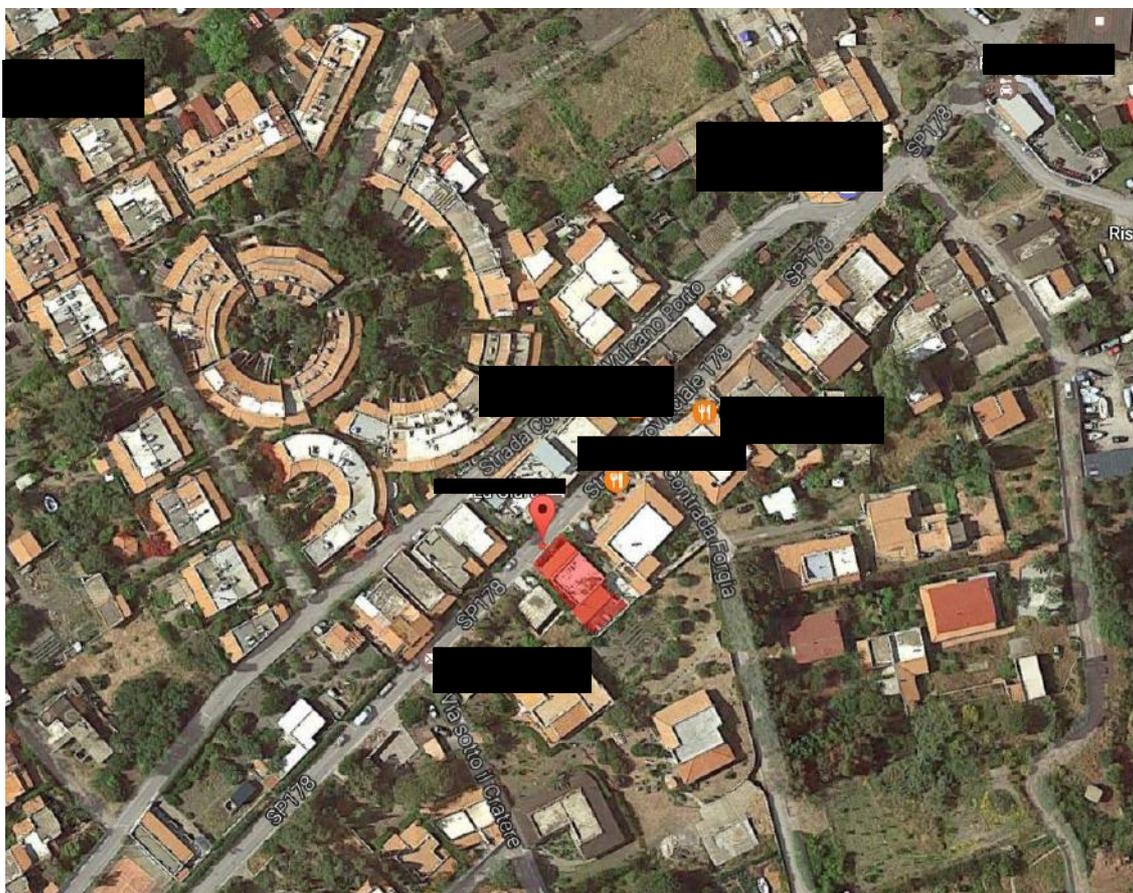
## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono proseguite con il successivo sopralluogo avvenuto il giorno 01/02/2017 alle ore 09.00 come descritto nel verbale di sopralluogo (all. gen.), eseguito in Strada Provinciale 178, isola di Vulcano del Comune di Lipari, presso l'immobile oggetto della stima, di proprietà dei debitori esegutati

Nel corso di questo settimo accesso il sottoscritto constatava che i debitori esegutati sono comproprietari dell'immobile oggetto di esecuzione, utilizzato come casa-vacanza.

Al fine di prendere visione dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente eseguiva il rilievo geometrico (all.7) e fotografico (all.7) in presenza del CTP Geometra Messina Franco Orazio, concludendo le operazioni con la compilazione del verbale (all.gen.) letto, confermato e sottoscritto dal Geometra Messina Franco Orazio in qualità di CTP degli esegutati.

Acquisita quindi tutta la documentazione necessaria, espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla redazione della presente relazione di stima, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.



## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO A

I beni immobili oggetto di stima sono:

- abitazione in villino sita in Lipari, isola Vulcano, Strada Provinciale 178, piano T, di vani 9,5, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Lipari, al **fg. 7 part. 164, sezione urbana 2 Vulcano**.

L'abitazione, oggetto di pignoramento appartenente ai debitori e

in qualità di comproprietari è situata in Strada Provinciale 178 nel comune di Lipari, isola di Vulcano.

Detta abitazione non dispone di concessione edilizia o di altri titoli abilitativi.

L'abitazione in oggetto è situata nel centro abitato dell'isola, lungo la strada provinciale, a 200 m dal porto. Posta in zona centrale e dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e commerciali. Si raggiunge l'immobile mediante la strada provinciale 178, che collega il porto con il resto del centro cittadino, e confina a nord-est con la suddetta via mentre sugli altri lati con proprietà di terzi.

L'abitazione è composta da un piano fuori terra rialzato: si accede mediante i gradini d'ingresso che conducono ad un portico di 27 mq, con sedute disposte sia a destra che a sinistra. Da qui si raggiunge un corridoio di 9,50 mq che conduce a 4 camere, ed un bagno. La camera a destra è di 16,13 mq munita di bagno di 2,10 mq; la camera successiva è di 13,30 mq; a sinistra vi è una camera di 13,70 mq con bagno di 2,50 mq; l'altra camera è di 15,40 mq con bagno di 5,80 mq. L'altezza di questi vani è di H=2,95 mq. Il cortile posto sulla destra, di 42,25 mq, è accessibile mediante portico e mediante cancello disposto sulla strada. Da qui si raggiunge un vano chiuso con tettoia in legno di 42,12 mq ed altezza che varia dai 3,67 a 2,90 mq, con destinazione di soggiorno-tinello munito di camino, dalla quale si accede a 4 ambienti: la cucina di 17,70 mq, 2 ambienti destinate a camere, rispettivamente di 13,00 e 12,80 mq di cui una con bagno di 2,90 mq e con un'altezza H=2,48 m.

Dalla zona pranzo è possibile accedere al cortile di 39,60 mq situato a sinistra rispetto all'abitazione dove si trova una cisterna. Mediante una porta si accede ad un'altra porzione del cortile di 41,30 mq dove si trovano un vano di 1,45 mq ed una scala a chiocciola che conduce al terrazzo: questo cortile è accessibile dalla pubblica via mediante alcuni gradini.

Alcuni ambienti si trovano in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre altri necessitano di interventi manutentivi. L'intero fabbricato presenta rifiniture di pittura piuttosto datate.

Esternamente l'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione con rifiniture in intonaco civile per esterni.

Riguardo la struttura si tratta di muratura portante con copertura piana nel corpo di fabbrica centrale e di quelli disposti a sud, mentre il portico ed il soggiorno-pranzo sono a falde.

In base ai dati forniti dalla certificazione urbanistica (all.gen.), tale abitazione ricade in zona B3.



## QUESITO B

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Lipari (ME), isola di Vulcano, e sono così identificati:

Abitazione: Catasto Fabbricati: Foglio 7 - particella 164-sesione urbana 2 – Strada Provinciale 178 - piano T

*Tali dati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Dopo aver svolto in qualità di C.T.U. le operazioni peritali è stato possibile verificare che i documenti catastali non coincidono con lo stato di fatto attuale dei luoghi.

I dati catastali ed ipotecari dei seguenti immobili coincidono.

Dalla richiesta effettuata all'ufficio tecnico del Comune di Lipari si è presa visione della pratica relativa il fabbricato, così come si evince anche dagli atti rilasciati. In seguito alla domanda di condono ai sensi della L. 724/94, la richiesta è stata bocciata per documentazione insufficiente della stessa ed è in atto un ricorso presentato dalla ditta richiedente (all gen.).

- Ditta [REDACTED] fascicolo prot. 32875 del 28.10.1996 per edificio agricolo interrato su fg. 6 part. 82 e 83 di Vulcano che nei registri si rileva "sospeso" e quindi senza alcun seguito dalla data del 10.06.1997 ed il cui fascicolo non è al momento reperibile nel Servizio.
- Ditta [REDACTED] Fascicolo prot. 33430 del 08.10.2012 per recinzione part. 82, 83, 99 del Fg. 6 in istruttoria ma sospeso per carenza documentale con nota prot. 39396 del 19.12.2013;
- [REDACTED] Fascicolo n. 21 del 26.08.1966 per costruzione di un edificio sulle particelle corrispondenti oggi alla part. 164, 171, 170 realizzato con Licenza Edilizia prot. 5256 del 09.08.1969;
- Ditta [REDACTED] Fascicolo prot. 10855/84 per cambio d'uso del fabbricato part. 164 del Fg. 7 sospeso con nota prot. 16819 del 14.09.1984 e successiva nota prot. 11122 del 03.07.1986 (in precedenza in ditta [REDACTED] di cui sopra);

## QUESITO C

In data di trascrizione del pignoramento 18/04/2014, all'esame degli atti risulta che Foglio 7 - particella 164 - sezione urbana 2 è pervenuto ai debitore esegutati per  $\frac{1}{4}$  di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni per giusto atto di vendita del 15/01/1994 in Notar Pajno Giovanni, trascritto il 31/01/1994 ai nn.2848/2531, da poter [REDACTED] L. [REDACTED] [REDACTED]

Di questo immobile risultano altri comproprietari con le relative quote:

[REDACTED]  $\frac{1}{4}$  di proprietà

[REDACTED]  $\frac{1}{4}$  di proprietà

Il seguente immobile è pervenuto ai debitori eseguti ed ai relativi comproprietari in seguito ad atto di vendita del 15/01/1994 trascritto il 31/01/1994.

## QUESITO D

*Alla data della trascrizione del pignoramento:*

- 61) *Non esistono diritti a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*



62) L'immobile in oggetto si trova in zona TO1 – Tutela orientata alla valorizzazione delle aree culturali produttive nel PTP; SC – Strada PRG; SA – Sito attenzione idraulico; T3 – Rischio idraulico elevato; VI – Vincolo Idrogeologico; VU – Rischio Vulcanico.

63) Non vi sono regolamenti condominiali.

#### QUESITO E

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, sito in Strada Statale 178, del Comune di Lipari (ME), isola di Vulcano, si trova attualmente occupato dagli esecutati saltuariamente come casa vacanza.

#### QUESITO F

1) Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dell'immobile** di proprietà dei debitori esecutati il sottoscritto ha adottato sia il metodo di stima sintetico-comparativo che quello analitico.

Il criterio di stima sintetico-comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (all. 7) nonché dalle stime effettuate dall'Agenzia delle Entrate (all. 7)

Quale criterio di stima analitico è stato scelto il criterio della capitalizzazione del reddito che consiste nel calcolare il valore del bene a partire dal reddito medio annuo che esso può produrre, sulla base del più probabile canone di locazione.

#### **Valutazione dell'immobile con il metodo di stima sintetico-comparativo**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/mq), riferito ad immobili della stessa zona e di analoghe caratteristiche. Il valore ottenuto è stato poi corretto con l'applicazione di appropriati coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima.

Quale superficie commerciale dell'immobile è stata considerata la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tramezzi (norma UNI 10750/05), e corrette con appositi coefficienti di riduzione.

#### **Lotto**

##### **Abitazione sita in Strada Statale 178, comune di Lipari, isola di Vulcano.**

La superficie commerciale del fabbricato da stimare è pari complessivamente a 244,00 mq, come risulta dalla seguente tabella:

	superficie lorda (mq)	coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	<b>211,00</b>	<b>100%</b>	<b>211,00</b>
Portico	<b>33,34</b>	35% fino a 25 mq Eccedenza 10%	<b>9,60</b>



Cortile	<b>121,60</b>	10% fino a 25 mq Eccedenza 2%	<b>4,45</b>
Terrazzo	<b>86,60</b>	25% fino a 25 mq Eccedenza 10%	<b>12,40</b>
Resede	<b>30,00</b>	25% fino a 25 mq Eccedenza 2%	<b>6,35</b>
Totale			<b>243,80</b>

La superficie commerciale è di 243,80 mq che arrotondata per eccesso è di 244,00 mq.

Il costo unitario di vendita (€/mq) del fabbricato è stato ricavato, come già detto, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e nella stessa zona (all. 7). Per comparazione i prezzi sotto indicati si intendono decurtati con un coefficiente correttivo di 0.70 in quanto l'immobile in oggetto si trova allo stato normale.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (all. 7) riporta, per le abitazioni o nel comune di Lipari, isola di Vulcano, aventi normale stato di conservazione, un valore medio di mercato variabile tra €/mq 1.500 e €/mq 2.250,00 e un canone mensile variabile da 6,5 a 9,7 €/mq.

Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari è risultato inoltre un valore di mercato degli immobili di caratteristiche simili (abitazioni) nella stessa zona a 2.600,00 €/mq.

Il sottoscritto ritiene di dover considerare quanto riscontrato tra i valori determinati dalle agenzie immobiliari e dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio, svolgendo una media aritmetica tra i valori riscontrati, determinando il più probabile valore di mercato equivalente ad un immobile simile per caratteristiche.

Per la stima sintetico-comparativa dell'immobile oggetto del procedimento di esecuzione si applicherà tale quotazione:

- valore di mercato unitario [ Vmu] = 2.240,00 €/mq

- valore di mercato unità immobiliare [Vm U.I.] = Sup. commerciale x Vmu = 244,00 x 2.240,00 x 0,70 = 409.920,00 €.

#### Valutazione dell'immobile con il metodo di stima analitico

- Determinazione del reddito lordo. Il reddito lordo annuo è uguale al canone di locazione unitario annuo per la superficie. Considerando pari a 8,1 €/mq il valore di mercato più probabile del canone mensile per l'immobile, sulla base delle ricerche effettuate, il reddito lordo è pari a:

$$RI = 8,1 \text{ €/mq} \times 244,00 \text{ mq} \times 12 \times 0,70 = 16.601,76 \text{ €}$$

- Determinazione del reddito netto. Il reddito netto annuo è uguale al reddito lordo meno le spese per manutenzione, imposte, servizi e altro (circa il 25%).



$$R_n = R_i (1 - 0,25) = 16.601,76 (1 - 0,25) = 12.451,32 \text{ €}$$

- Capitalizzazione del reddito. Il saggio di capitalizzazione  $n$  per gli investimenti immobiliari oscilla normalmente tra il 2% ed il 7%, con un valore del saggio medio del 4,5%. Applicando tale saggio nella formula della capitalizzazione del reddito  $V = R_n / n$  si ottiene:  
 $V = R_n / n = 3.337,96 \text{ €} / 0,045 = 276.696 \text{ €}$ .

## Conclusioni

Il più probabile valore di mercato, a questo punto determinato dalla media aritmetica tra i valori ricavati dalle stime immobiliari e considerando quanto invece ricavato dalle tabelle delle Agenzie Immobiliari (relativamente agli affitti e non ai valori di vendita) dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'abitazione nel Comune di Lipari, isola di Vulcano, in Strada Statale 178, sarà pari alla media dei valori del fabbricato, calcolati con i due criteri di stima.

$$V = (V_s + V_a) / 2 + V_t = (409.920,00 + 276.696,00) / 2 = \text{€ } 343.308,00$$

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quantificato in € 343.308,00.**

**Il prezzo base per la vendita invece si può quantificare decurtando il suddetto valore del 15%.**

Pertanto si avrà:

$$\text{€ } \underline{343.308,00} - 15\% = \text{€ } \underline{291.811,80}$$

## Conclusioni

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, costituito dall'abitazione sita in Lipari, isola di Vulcano, Strada Statale 178, è quantificato in € 291.811,80.**

*Come si evince dalle visure ipotecarie e catastali il debitore esecutato è proprietario del Lotto 7 per la quota di 1/2, pertanto il corrisponde a: € 145.905,90*

## QUESITO G

In seguito alla richiesta mediante posta certificata presso il Comune di Lipari è stata presa visione che non vi è la presenza di alcun titolo edilizio riguardante l'immobile in oggetto, ma una domanda di condono ai sensi della L. 724/94 che è stata bocciata per documentazione insufficiente. L'immobile presenta consistenti varianti per forma e divisione interna rispetto alla planimetria catastale e pertanto bisogna richiedere una Concessione in Sanatoria per la messa in regola del manufatto. In conseguenza a quanto detto sopra non è presente alcun certificato di abitabilità e per procedere al completamento è necessario prima ottenere le dovute autorizzazioni.

## QUESITO H

**La certificazione energetica relativa all'immobile di cui alla direttiva 2002/91/CE non è esistente.**



QUESITO I

**I suddetti beni non sono gravati dal censo, livello o uso civico.**

QUESITO L

**Non vi sono spese condominiali non pagate non esistendo un regolamento condominiale.**



## **Lotto 8 – partt. 97 – 98 - 99**

In seguito ad un riscontro mediante visure catastali (all. 8) si è potuto riscontrare che degli immobili in oggetto è stata riscontrata una discordanza tra la visura al catasto terreni e quella al catasto fabbricato. Nello specifico la particelle 97-98-99 del foglio 6 del comune di Lipari-Isola di Vulcano, risultano nel primo intestate al debitore esecutato mentre l'effettivo possesso è intestato alla ditta [REDACTED] non essendo al momento del trasferimento del bene stata soppressa la particella al catasto Terreni. Pertanto gli immobili sopra citati non sono oggetto di procedura esecutiva.

### **Conclusioni e precisazioni**

Il sottoscritto CTU vuole precisare che in data 7 novembre 2016 ha presenziato all'udienza relativa, evidenziando al Giudice e alle parti che tra tutti i beni oggetto di consulenza alcuni di questi non potevano essere analizzati in quanto si rendeva necessario l'utilizzo di strumentazione specialistica per il rilievo, di cui si richiedeva autorizzazione. Nella stessa udienza si faceva presente che erano necessari adempimenti da effettuare presso l'Agenzia del territorio (Catasto), elencati in una lista di prestazioni inviata al Giudice, circa la messa in regola di detti beni. In riferimento a questo, il Giudice rinviava alla data del 20 febbraio 2017, prossima udienza fissata, la richiesta presentata dal sottoscritto e pertanto la presente Relazione si intende non completa rispetto all'incarico iniziale, ma comunque esaustiva rispetto a quanto ad oggi in possesso dello scrivente, nella documentazione e nella strumentazione disponibile.

\* \* \* \* \*

**Tanto per l'incarico conferitomi**

Milazzo, li 17/02/2017

IL CTU

**Arch. Bartolo Doria**

