



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Lo Presti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSALIA BRIGUGLIO

CF:BRGRSL81T51F206G

con studio in TORREGROTTA (ME) VIA PROF.SFAMENI,21

telefono: 090935151

email: rosy.briguglio@gmail.com

PEC: rosalia.briguglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 90/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO 18, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito a destinazione d'uso mista, ovvero attività commerciale e civile abitazione.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, sorge su un terreno dalla morfologia pianeggiante, in un'area di destinata in gran parte alle residenze.

Esso ricade all'interno della ZONA OMI denominata "C1: Semicentrale/LOCALITA' NASARI - S. ANTONIO -BARTOLELLA". Vista appunto la sua posizione, in tale ambito urbano, si può affermare che lo stesso risulta poco servito e lontano (dove per lontano si intende, come da manuale "banca dati quotazioni omi", oltre i 300-400 metri dal fabbricato) ai servizi pubblici, e commerciali e alle infrastrutture viarie principali della città di Barcellona Pozzo di Gotto.

La dotazione di parcheggi risulta essere normale. Risulta invece assente il verde pubblico, così come la presenza di trasporti pubblici, abbastanza radi.

La costruzione dello stabile risale all'anno 1982.

La struttura è in cemento armato e i solai sono, presumibilmente, in struttura mista di laterizi e cemento armato; la copertura di tipo "piana".

Il livello manutentivo complessivo dell'intero fabbricato (tenendo conto dello stato delle facciate degli edifici degli infissi, dei rivestimenti e del pavimento delle parti comuni, che compongono l'intero fabbricato, dell'impianto citofonico e degli impianti elettrico, idrico e fognario) si può definire "scadente ". Nello specifico invece gli immobili oggetto di contenzione pur non avendo particolari caratteristiche di pregio architettonico, le finiture riscontrate e lo stato manutentivo nel complesso, possono definirsi "normali "; come anche la dotazione degli impianti essenziali (impianti: idrico-sanitario, elettrico e fognario).

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, muniti di due accessi autonomi e composti da due appartamenti per elevazione. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono entrambi al piano terra rispettivamente sub 18 (che in questa relazione verrà indicato come "A"), nella porzione del corpo di fabbrica sinistro rispetto al fronte strada principale, mentre il sub 34 (Indicato come "B") ricadente nel corpo di fabbrica destro.(ved. Immagine 1).

L'accesso principale al fabbricato è posto sulla via Stretto II Fondaconuovo e presenta uno spazio condominiale antistante il fabbricato, delimitato da cancelli in ferro.

Il prospetto principale, lato nord- est, sporge per l'appunto sulla via Stretto II Fondaconuovo, quello secondario, lato sud- ovest, e tutti gli altri prospetti laterali affacciano su spazi condominiali.

L'intero manufatto insiste su un'area di circa 743,04 mq 38.70 m x 19.20) (ved. Immagine 1).

B.1 DESCRIZIONE IMMOBILI

DESCRIZIONE "IMMOBILE A" DI NATURA C1 (Negozio e Bottega)- CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 12 PART. 748 SUB. 18

A seguito di primo accesso ai luoghi e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si è constatato che il cespite risulta non conforme ai progetti assentiti; rispettivamente dalla Concessione Edilizia n

941190582 del 19/05/1982 (ved. Allegato 11), alla successiva Concessione Edilizia in variate n 2546130389 del 13/03/1989 (ved. Allegato 12) e alla successiva Concessione Edilizia n 355/2001 del 18/12/2001 (ved. Allegato 13).

Sono difatti state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, ed inoltre la suddetta unità immobiliare risulta messa in comunicazione con la contigua bottega, anch'essa bene oggetto di pignoramento, mediante l'apertura di un varco sulla muratura di confine dei due subalterni. (immagine 4 _ allegato 18).

Nello specifico il negozio (A) è dotato di accesso autonomo e risulta costituito dai seguenti vani:

- unico vano
- anti wc
- wc.

Il livello manutentivo è da considerarsi normale conto di vari elementi: quali stato dei pavimenti; delle pareti e dei soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari.

Si tratta di una unità immobiliare parzialmente ristrutturata, presumibilmente una decina di anni fa.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza di 3.20 metri.

Gli affacci dell'immobile, sono ordinari e non presentano difatti particolare panoramicità, che pertanto si può definire "normale", per la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio.

Visto il livello di piano (piano terra), vista l'esposizione, si può affermare una buona luminosità dell'unità immobiliare.

È presente nell'intero negozio una dotazione sufficiente di impianti (ovvero presenza di impianto idrico-sanitario, elettrico ma comunque da ristrutturare).

L'unità immobiliare ha:

- **superficie netta di circa 93 mq**
- **superficie lorda di circa 104 mq**

L'unità immobiliare presenta la sola pertinenza esclusiva del parcheggio posto all'interno dell'area condominiale come previsto da Lg 24 marzo 1989, n. 122, per una superficie pari a 33.28 mq che ai fini estimativi però verrà calcolata rispettivamente: nella misura del 25-50%

Avendo una superficie esclusiva totale 33.28 mq calcoliamo così: su 33.28 mq metri quadri il 50 % ovvero una pertinenza pari 16,64mq

La superficie commerciale di questa unità immobiliare sarà quindi data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;(superficie lorda)
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (posto auto scoperto)

I vani principali accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare ovvero posti auto scoperti, misurate nella misura del 25-50%

Per un totale quindi complessivo di 121 mq di superficie commerciale

(104 mq superficie lorda + 16.64 mq pertinenze esclusive = 120.64 mq superficie commerciale=121 mq per eccesso)

Per quanto non espressamente specificato si rimanda agli elaborati grafici e al report fotografico (ved. Allegato 13_ Concessione edilizia n. 335/2001 ed Elaborati grafici; ved. Allegato 17_ Report fotografico; ved Allegato 18_ Planimetria stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 748 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 91 mq, rendita 2.843,35 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.

B negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO 18, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito a destinazione d'uso mista, ovvero attività commerciale e civile abitazione.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, sorge su un terreno dalla morfologia pianeggiante, in un'area destinata in gran parte alle residenze.

Esso ricade all'interno della ZONA OMI denominata "C1: Semicentrale/LOCALITA' NASARI - S. ANTONIO -BARTOLELLA". Vista appunto la sua posizione, in tale ambito urbano, si può affermare che lo stesso risulta poco servito e lontano (dove per lontano si intende, come da manuale "banca dati quotazioni omi", oltre i 300-400 metri dal fabbricato) ai servizi pubblici, e commerciali e alle infrastrutture viarie principali della città di Barcellona Pozzo di Gotto.

La dotazione di parcheggi risulta essere normale. Risulta invece assente il verde pubblico, così come la presenza di trasporti pubblici, abbastanza radi.

La costruzione dello stabile risale all'anno 1982.

La struttura è in cemento armato e i solai sono, presumibilmente, in struttura mista di laterizi e cemento armato; la copertura di tipo "piana".

Il livello manutentivo complessivo dell'intero fabbricato (tenendo conto dello stato delle facciate degli edifici degli infissi, dei rivestimenti e del pavimento delle parti comuni, che compongono l'intero fabbricato, dell'impianto citofonico e degli impianti elettrico, idrico e fognario) si può definire "scadente". Nello specifico invece gli immobili oggetto di contenzione pur non avendo particolari caratteristiche di pregio architettonico, le finiture riscontrate e lo stato manutentivo nel complesso, possono definirsi "normali"; come anche la dotazione degli impianti essenziali (impianti: idrico-sanitario, elettrico e fognario).

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, muniti di due accessi autonomi e composti da due appartamenti per elevazione. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono entrambi al piano terra rispettivamente sub 18 (che in questa relazione verrà indicato come "A"), nella porzione del corpo di fabbrica sinistro rispetto al fronte strada principale, mentre il sub 34 (Indicato come "B") ricadente nel corpo di fabbrica destro.

(ved. Immagine 1).

L'accesso principale al fabbricato è posto sulla via Stretto II Fondaconuovo e presenta uno spazio condominiale antistante il fabbricato, delimitato da cancelli in ferro.

Il prospetto principale, lato nord- est, sporge per l'appunto sulla via Stretto II Fondacomnuovo, quello secondario, lato sud- ovest, e tutti gli altri prospetti laterali affacciano su spazi condominiali.

L'intero manufatto insiste su un'area di circa 743,04 mq 38.70 m x 19.20) (ved. Immagine 1).

DESCRIZIONE “IMMOBILE B” DI NATURA C1 (Negozio e Bottega)- CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 12 PART. 748 SUB. 34

A seguito di primo accesso ai luoghi e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si è constatato che il cespite risulta non conforme ai progetti assentiti rispettivamente dalla Concessione Edilizia n 941190582 del del 19/05/1982 (ved. Allegato 11) e dalla Concessione Edilizia in variate n 2546130389 del 13/03/1989 (ved. Allegato 12) e dalla successiva Concessione Edilizia n 153/2008 del 23/09/2008 (ved. Allegato 14). Come sopra anzidetto la suddetta unità immobiliare risulta essere messa in comunicazione con l'adiacente immobile “B” (individuato con sub 18) , attraverso un varco su muratura di confine. (immagine 4 _ allegato 18).

Nello specifico il negozio (B) dotato di accesso autonomo risulta costituito dai seguenti vani:

- 5 vani
- 2 disimpegni
- anti wc
- wc
- wc disabili

Il livello manutentivo è da considerarsi normale conto di vari elementi: quali stato dei pavimenti; delle pareti e dei soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; si tiene altresì conto dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere.

Si tratta di una unità immobiliare parzialmente ristrutturata, presumibilmente una decina di anni fa.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza interna di 3.20 metri.

Gli affacci dell'immobile, sono ordinari e non presentano difatti particolare panoramicità, che pertanto si può definire “normale”, per la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio.

Visto il livello di piano (piano terra), vista l'esposizione, si può affermare una buona luminosità dell'unità immobiliare.

E' presente nell'intero negozio una dotazione sufficiente di impianti (ovvero presenza di impianto idrico-sanitario, elettrico ma comunque entrambi da ristrutturare).

L'unità immobiliare ha:

- **superficie netta di circa 83,00mq**
- **superficie lorda di circa 95,00 mq**

L'unità immobiliare ha una superficie di pertinenza esclusiva , ovvero il parcheggio destinato all'attività commerciale (come si evince dal titolo abilitativo CE 153/2008, ved. Allegato 14 e dall'atto notarile di vincolo a parcheggio ved. Allegato 15) che risulta pari a 33.50 mq che ai fini estimativi però verrà calcolata rispettivamente: nella misura del 25-50%

Avendo una superficie esclusiva totale 33.50 mq calcoliamo così: su 33.50 mq metri quadri il 50 % ovvero una pertinenza pari 16,75mq

La superficie commerciale di questa unità immobiliare sarà quindi data dalla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;(superficie lorda)

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (posto auto scoperto)

Per un totale quindi complessivo di 112 mq di superficie commerciale

(95,00 mq superficie lorda + 16,75 mq pertinenze esclusive = 111,75 mq superficie commerciale= 112 mq per eccesso)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 748 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 1.586,56 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO FONDACO NUOVO n. 18 Scala A Interno 3 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	233,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.518,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.518,75
Data della valutazione:	24/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, dalla disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali si evince, e si conferma quindi, che la documentazione depositata in cancelleria risulta essere corretta.

Nello specifico dall' ispezione ipotecaria n. T21295 del 22/04/2023 e dall'ispezione ipotecaria n. T25301 del 22/04/2023 effettuate, presso l' Agenzia delle Entrate di Messina, nel Periodo dal 22/04/2003 al 22/04/2023 si rilevano sugli immobili oggetto di perizia una serie di formalità pregiudizievoli (**Allegato 9bis**):

Ispezione n. T21295 del 22/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 12 - Particella 748 - Subalterno 18

Periodo da ispezionare: dal 22/04/2003 al 22/04/2023

Situazione aggiornamento : Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 21/04/2023

Elenco immobili

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00748 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2007 - Registro Particolare 12757 Registro Generale 21783

Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Repertorio 26931/10252 del 04/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 3322 Registro Generale 16918
Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Repertorio 29867/12165 del 07/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 2735
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1489 del
10/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 25661 Registro Generale 32030
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G. Repertorio 891 del 21/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione n. T25301 del 22/04/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 12 - Particella 748 - Subalterno 34

Periodo da ispezionare: dal 22/04/2003 al 22/04/2023

Ulteriori restrizioni: Periodo da ispezionare: dal 22/04/2003 al 22/04/2023

Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 29/08/1996 al 21/04/2023

Elenco immobili

Comune di BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00748 Subalterno 0034

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 7461
Pubblico ufficiale SINDACO Repertorio 153/2008 del 10/02/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 3322 Registro Generale 16918
Pubblico ufficiale GIAMBO' ANTONELLA Repertorio 29867/12165 del 07/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 2735
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 1489 del
10/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 25661 Registro Generale 32030
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P. G. Repertorio 891 del 21/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/05/2009 ai nn. Registro Particolare 3322 Registro Generale 16918, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/02/2017 ai nn. Registro Particolare 2127 Registro Generale 2735

pignoramento, trascritta il 25/11/2022 ai nn. Registro Particolare 25661 Registro Generale 32030

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **941190582** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. a tre elevazioni fuori terra da sorgere in via Fondaconuovo del comune di Borcellona, rilasciata il 19/05/1982

Concessione edilizia in variante N. **2546130389**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/03/1989

Concessione edilizia N. **335/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Cambio di destinazione d'auao e modifiche ai prospetti di una unità al piano terra ai sensi dell'art. 13 L . 47/85 , adibita ad attività commerciale nel fabbricato sito in stretto II Fondaconuovo", presentata il 13/02/2001, rilasciata il 18/12/2001, agibilità del 12/08/2010 con il n. 3099 di protocollo

Concessione edilizia n N. **153/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale e modifiche al prospetti al piano terra ai sensi dell'art. 13 L 47/85, del fabbricato di cui alla CE 941/82 e successive varianti sito in Stretto II Fondaconuovo “, presentata il 17/09/2007, rilasciata il 23/09/2008, agibilità del 12/08/2010

con il n. 3099 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale (approvato con D.D. n 106 del 08.02.2007), l'immobile ricade in zona B1 (Art. 115 -Zona del tessuto urbano esistente e di completamento). Le unità immobiliari individuate, ovvero la part. 748 sub.18 e sub 34 del fg. 12, ricadono, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10) rilasciato, previa richiesta della sottoscritta, dal Comune di Barcellona P.G. in zona B1 (Art. 115 -Zona del tessuto urbano esistente e di completamento), ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con D.D. n 106 del 08.02.2007).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di primo accesso ai luoghi e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si è constatato che il cespite risulta non conforme ai progetti assentiti rispettivamente dalla Concessione Edilizia n 941190582 del del 19/05/1982 (ved. Allegato 11) e dalla Concessione Edilizia in variate n 2546130389 del 13/03/1989 (ved. Allegato 12) e dalla successiva Concessione Edilizia n 153/2008 del 23/09/2008 (ved. Allegato 14). Come sopra anzidetto la suddetta unità immobiliare risulta essere messa in comunicazione con l'adiacente immobile "B" (individuato con sub 18) , attraverso un varco su muratura di confine. (immagine 4 _ allegato 18). Nello specifico il negozio (B) dotato di accesso autonomo risulta costituito dai seguenti vani: - 5 vani - 2 disimpegni - anti wc - wc - wc disabili (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia) Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. Presentazione pratica Cila in Sanatoria / fusione - costo professionista/ ammenda / diritti istruttoria / segreteria 3.000,00 €circa
2. eventuale Pratica di Nuova agibilità (SCA) e Certificato di prestazione Energetica (APE) - costo professionista/ ammenda / diritti istruttoria / segreteria 3.000,00 €circa
3. Presentazione DOCFA (aggiornamento planimetria catastale - costo professionista /a mmenda / diritti istruttoria / segreteria 3.000,00 €circa

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

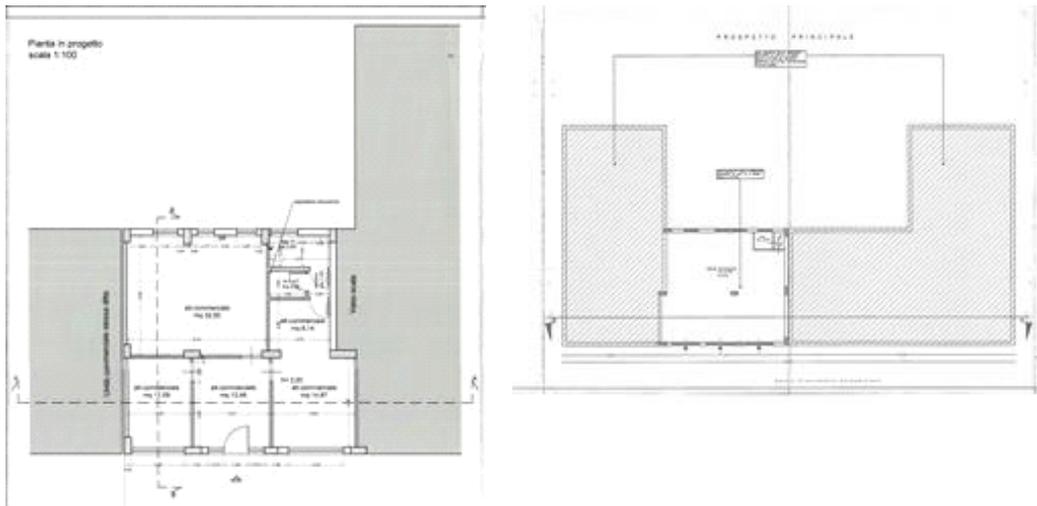
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, ed inoltre la suddetta unità immobiliare risulta messa in comunicazione con la contigua bottega , anch'essa bene oggetto di pignoramento, mediante l'apertura di un varco sulla muratura di confine dei due subalterni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1-pratica edilizia di CILA IN SANATORIA con FUSIONE e aggiornamento della planimetria catastale presso gli uffici competenti del Agenzia del territorio presentazione nuovo DOCFA, così da rendere l'unità immobiliare unita in un unico sub con categoria catastale C1 2- pratica per la nuova agibilità (SCA-segnalazione certificata di agibilità) delle nuove unità realizzata 3-Redazione di APE Attestazione di prestazione energetica per la nuova unità L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica Cila in Sanatoria / fusione + Pratica di Nuova agibilità (SCA) + Certificato di prestazione Energetica (APE): €6.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

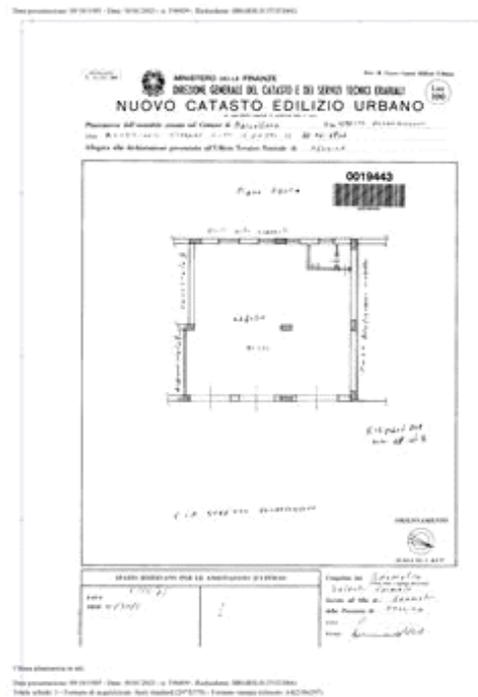
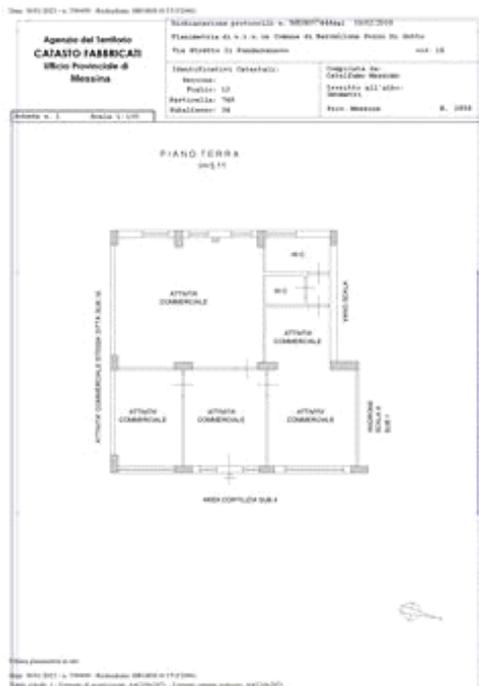
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, ed inoltre la suddetta unità immobiliare risulta messa in comunicazione con la contigua bottega, anch'essa bene oggetto di pignoramento, mediante l'apertura di un varco sulla muratura di confine dei due subalterni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA (aggiornamento planimetria catastale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA (aggiornamento planimetria catastale) - costo professionista/ ammenda / diritti istruttoria / segreteria : €4.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO
NUOVO 18

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO 18, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito a destinazione d'uso mista, ovvero attività commerciale e civile abitazione.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, sorge su un terreno dalla morfologia pianeggiante, in un'area di destinata in gran parte alle residenze.

Esso ricade all'interno della ZONA OMI denominata "C1: Semicentrale/LOCALITA` NASARI - S. ANTONIO -BARTOLELLA". Vista appunto la sua posizione, in tale ambito urbano, si può affermare che lo stesso risulta poco servito e lontano (dove per lontano si intende, come da manuale "banca dati quotazioni omi", oltre i 300-400 metri dal fabbricato) ai servizi pubblici, e commerciali e alle infrastrutture viarie principali della città di Barcellona Pozzo di Gotto.

La dotazione di parcheggi risulta essere normale. Risulta invece assente il verde pubblico, così come la presenza di trasporti pubblici, abbastanza radi.

La costruzione dello stabile risale all'anno 1982.

La struttura è in cemento armato e i solai sono, presumibilmente, in struttura mista di laterizi e cemento armato; la copertura di tipo "piana".

Il livello manutentivo complessivo dell'intero fabbricato (tenendo conto dello stato delle facciate degli edifici degli infissi, dei rivestimenti e del pavimento delle parti comuni, che compongono l'intero fabbricato, dell'impianto citofonico e degli impianti elettrico, idrico e fognario) si può definire "scadente ". Nello specifico invece gli immobili oggetto di contenzione pur non avendo particolari caratteristiche di pregio architettonico, le finiture riscontrate e lo stato manutentivo nel complesso, possono definirsi "normali "; come anche la dotazione degli impianti essenziali (impianti: idrico-sanitario, elettrico e fognario).

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, muniti di due accessi autonomi e composti da due appartamenti per elevazione. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono entrambi al piano terra rispettivamente sub 18 (che in questa relazione verrà indicato come "A"), nella porzione del corpo di fabbrica sinistro rispetto al fronte strada principale, mentre il sub 34 (Indicato come "B") ricadente nel corpo di fabbrica destro.(ved. Immagine 1).

L'accesso principale al fabbricato è posto sulla via Stretto II Fondaconuovo e presenta uno spazio condominiale antistante il fabbricato, delimitato da cancelli in ferro.

Il prospetto principale, lato nord- est, sporge per l'appunto sulla via Stretto II Fondaconuovo, quello secondario, lato sud- ovest, e tutti gli altri prospetti laterali affacciano su spazi condominiali.

L'intero manufatto insiste su un'area di circa 743,04 mq 38.70 m x 19.20) (ved. Immagine 1).

B.1 DESCRIZIONE IMMOBILI

DESCRIZIONE "IMMOBILE A" DI NATURA C1 (Negozio e Bottega)- CATASTO DEI

FABBRICATI AL FOGLIO 12 PART. 748 SUB. 18

A seguito di primo accesso ai luoghi e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si è constatato che il cespite risulta non conforme ai progetti assentiti; rispettivamente dalla Concessione Edilizia n 941190582 del 19/05/1982 (ved. Allegato 11), alla successiva Concessione Edilizia in variate n 2546130389 del 13/03/1989 (ved. Allegato 12) e alla successiva Concessione Edilizia n 355/2001 del 18/12/2001 (ved. Allegato 13).

Sono difatti state riscontrate alcune difformità relative alla distribuzione degli spazi interni, ed inoltre la suddetta unità immobiliare risulta messa in comunicazione con la contigua bottega, anch'essa bene oggetto di pignoramento, mediante l'apertura di un varco sulla muratura di confine dei due subalterni. (immagine 4 _ allegato 18).

Nello specifico il negozio (A) è dotato di accesso autonomo e risulta costituito dai seguenti vani:

- unico vano
- anti wc
- wc.

Il livello manutentivo è da considerarsi normale conto di vari elementi: quali stato dei pavimenti; delle pareti e dei soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari.

Si tratta di una unità immobiliare parzialmente ristrutturata, presumibilmente una decina di anni fa.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza di 3.20 metri.

Gli affacci dell'immobile, sono ordinari e non presentano difatti particolare panoramicità, che pertanto si può definire "normale", per la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio.

Visto il livello di piano (piano terra), vista l'esposizione, si può affermare una buona luminosità dell'unità immobiliare.

È presente nell'intero negozio una dotazione sufficiente di impianti (ovvero presenza di impianto idrico-sanitario, elettrico ma comunque da ristrutturare).

L'unità immobiliare ha:

- **superficie netta di circa 93 mq**
- **superficie lorda di circa 104 mq**

L'unità immobiliare presenta la sola pertinenza esclusiva del parcheggio posto all'interno dell'area condominiale come previsto da Lg 24 marzo 1989, n. 122, per una superficie pari a 33.28 mq che ai fini estimativi però verrà calcolata rispettivamente: nella misura del 25-50%

Avendo una superficie esclusiva totale 33.28 mq calcoliamo così: su 33.28 mq metri quadri il 50 % ovvero una pertinenza pari 16,64mq

La superficie commerciale di questa unità immobiliare sarà quindi data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;(superficie lorda)
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (posto auto scoperto)

I vani principali accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare ovvero posti auto scoperti , misurate nella misura del 25-50%

Per un totale quindi complessivo di 121 mq di superficie commerciale

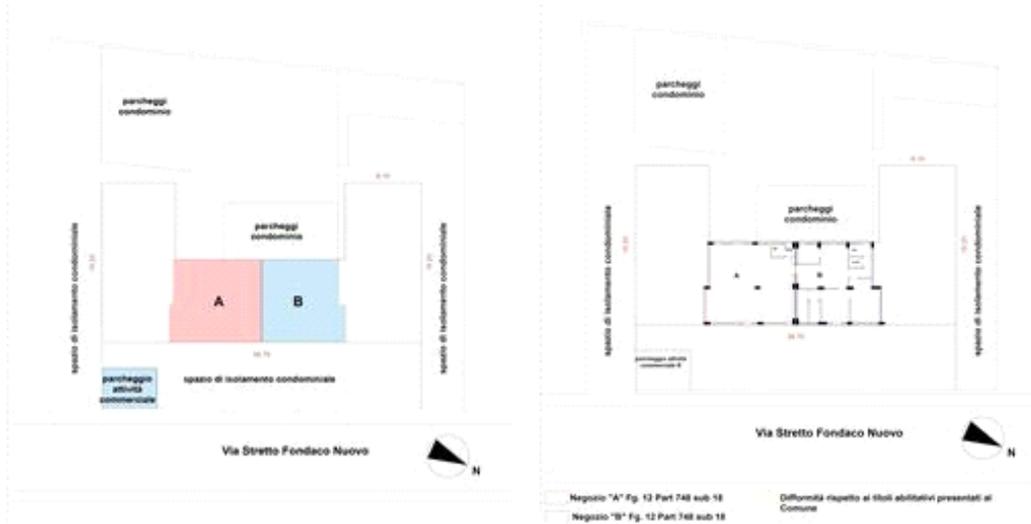
(104 mq superficie lorda + 16.64 mq pertinenze esclusive = 120.64 mq superficie commerciale=121 mq per eccesso)

Per quanto non espressamente specificato si rimanda agli elaborati grafici e al report fotografico (ved. Allegato 13_ Concessione edilizian 335/2001 ed Elaborati grafici; ved. Allegato 17_ Report fotografico; ved Allegato 18_ Planimetria stato di fatto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 2, scala B, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 748 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 91 mq, rendita 2.843,35 Euro, indirizzo catastale: CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile A	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari (16/03/2023)

Valore minimo: 428,00

Valore massimo: 1.111,00

Borisno Omi

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la stima dei beni in oggetto la sottoscritta ctu ritiene, a seguito di quanto precedentemente esposto, che essi non possano essere valutati come unità immobiliare unica così come si presentano allo stato attuale. Ma verranno valutate come unità distinte, così come risultano catastalmente, in quanto per poter valutarli come un unico lotto gli stessi andrebbero regolarizzati sotto il profilo urbanistico – catastale, mediante una pratica urbanistica per sanare le difformità presenti e “fondere” i due subalterni (Negozio “A” sub. 18 e Negozio “B” sub 34) oggetto di contenzioso, in quanto, appunto le stesse allo stato attuale risultano indivise e dunque comunicanti per mezzo di una porta interna (ved. Allegato 18).

A seguito di fusione e conseguente nuova variazione catastale sarebbe anche possibile effettuare la vendita in un unico lotto.

Per quanto sopradetto ad oggi, la scrivente sostiene di dover valutare gli immobili nella loro singolarità e secondo la destinazione urbanisticamente e catastale riscontrata, ovvero quella ad uso Negozio e Bottega. (cat. Catastale C1).

Dunque valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni in oggetto, si procede con tre criteri di valutazione, per poi ricavare un valore medio da questi desumibile:

STIMA PER CONFRONTO DIRETTO. Nella stima per confronto diretto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione (stima sintetica comparativa monoparametrica) con i prezzi di vendita che si praticano nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame. Tale metodo si basa sull’impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore del bene da stimare. Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l’ubicazione, l’attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della

zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni. Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie commerciale, espressa in metri quadri, prendendo così infine in considerazione un PREZZO MEDIO indicativo, riferito ad un immobile sito nella stessa zona e con uno stato medio di manutenzione. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione delle agenzie immobiliari della zona di Barcellona Pozzo di Gotto.

STIMA DEI VALORI UNITARI, ovvero attraverso lo studio e la consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili. Come anzidetto, quindi, la stima si basa dall'osservazione del mercato immobiliare e dallo studio dei borsini OMI (osservatorio mercato immobiliare).

METODO ANALITICO basato sui canoni di locazione dei beni analoghi rilevati dal sottoscritto ctu e confermati da indagini di mercato.

In dettaglio a seguire le valutazioni effettuate con i vari metodi.

Metodo 1: stima per confronto diretto

Da una indagine svolta presso alcune agenzie immobiliari della zona è emersa una valutazione di vendita media di immobili simili a quello oggetto di contenzioso pari a 769,50 euro/mq (nella maggioranza dei casi compreso tra 428,00 €/m² e 1.111€/m²).

Per cui, l'unità immobiliare suddetta, avrebbero il seguente valore di mercato:

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18:

Il cespite ha superficie commerciale pari a 121 mq ha un valore di mercato pari di 93.109,50 € (Novantatremilacentonove/50 euro);

riassumendo: Immobile A

Superficie commerciale 121 Valore medio di mercato 769,50 €/mq

Valore di mercato stimato per la vendita 93.109,50 €

Metodo 2: Stima Dei Valori Unitari

Questa seconda valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare e attraverso lo studio e la consultazione di periodici specializzati.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è il risultato di uno studio redatto dall'Agenzia del Territorio per conto dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento delle compravendite immobiliari.

Il sito in oggetto si trova perimetrato all'interno della zona C1 – Semicentrale località Nasari -S. Antonio -Bartolella con tipologia prevalente ad abitazioni civili, con destinazione residenziale

(fonte Agenzia delle entrate “ GEOPOI” Consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari)

Qui di seguito si riportano i valori riferiti al secondo semestre del 2022 Per gli immobili con caratteristiche di Negozio

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ mq)	
		Min	Max
Negozio	Normale	780	1200

Tab. 1

Si è proceduto così alla valutazione dei beni pignorati, e alla luce delle caratteristiche si è deciso di procedere nella maniera di seguito descritta.

Visto lo stato conservativo dei cespiti, e viste le finiture di carattere discrete si è convenuto nel

fixare un valore di mercato medio tra quelli indicati nella suddetta fascia Omi. (Tab. 1)

Come già precedentemente esposto, le superfici utilizzate per la determinazione del valore degli immobili risultano conformi alle istruzioni indicate al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Alle unità immobiliari verranno quindi annesse, per il calcolo della superficie commerciale e quindi ai fini stimativi complessivi, le pertinenze dei parcheggi. Pertanto, infine è stato attribuito un valore di mercato medio di 990 €/mq

Ottenendo così per le unità immobiliare adibite a negozio / bottega (categoria catastale C1)

I seguenti valori di mercato:

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18:

Il cespite ha superficie commerciale pari a 121 mq ha un valore di mercato pari di 119.790,00 € (Centodicianovemilasettecentonovanta/00 Euro);

Metodo 3: stima analitica attraverso i canoni di locazione (stima per capitalizzazione del reddito)

Una terza ed ultima valutazione degli immobili pignorati è stata eseguita sulla base della redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti.

Per calcolare il più probabile valore locativo si è proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili tramite agenzie immobiliari della zona e secondo le direttive dell'OMI, nella fattispecie immobili a uso negozio/bottega, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, del bene in oggetto. Dalle indagini esperite sulla piazza di Barcellona Pozzo di Gotto è emerso che per i negozi la quotazione si aggira tra i 5.70 €/mq e gli 8.30 €/mq mensili. (tab. 2), ma visto lo stato conservativo dei cespiti, e viste le finiture di carattere normale si è convenuto nel fissare un valore di mercato medio tra quelli indicati nella suddetta fascia Omi, ovvero sui 7,00 €/mq mensili (Tab. 2),

Per la determinazione del valore degli immobili, a differenza dei precedenti metodi di stima, in cui si calcolata la superficie commerciale, in quest'ultimo caso si calcola le superficie NETTE e 1/3 delle superfici accessorie (in questo caso i parcheggi) ad esclusione della parti comuni.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore locazione mensile (€/ mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	5,70	8,30

Tab. 2

Ottenendo così per le unità immobiliari in oggetto:

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18:

avente una superficie netta pari a 93,00 mq + 11.10 mq (ovvero 1/3 delle superficie accessorie che è di 33.28 mq) = 104.10 mq (superficie sulla quale calcolare la quotazione del canone di locazione mensile).

Quindi avremo 96,46 mq x 7,00 euro/mq = 675,22 euro/mese (Seicentottantacinque/22euro)

Immobili

**Unità immobiliare "A" Superficie netta + 1/3 delle superfici accessorie (parcheggio) mq
104,10 mq**

	Valore di locazione mensile €/mq	7,00
€/mq		
	Valore di locazione mensile €	
728,70 €		
	Valore di locazione annuo (x 12 mesi) (reddito lordo)	
8.744,40 €		

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui i beni sono collocati, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, ecc.)

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore dei beni per via analitico – ricostruttiva.

Ovvero si è applicata la seguente formula:

$$V = R_{\text{netto}} / r$$

Dove appunto

V = valore di mercato dell'immobile

R_{netto} = reddito annuale al netto delle spese in detrazione

r = saggio di capitalizzazione

Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite dai nei principali manuali di estimo (tra i quali ad esempio "Teoria e metodo dell'estimo urbano" di Almerico Realfonzo) e riportate nella tabella sottostante. (Tab. 3)

Spese in detrazione

- Manutenzione 2% (minimo);
- Servizi 2 % (minimo);
- Inesigibilità 2% (nella media);
- Assicurazioni 0% (inesistente quindi non applicabile);
- Ammortamento 1% (nella media);
- Amministrazione 0 % (inesistente quindi non applicabile);
- Imposte 11,25% (nella media).

Determinazione del reddito netto

Preso atto che le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 18.25 %, il reddito netto è determinato sottraendo reddito annuale lordo, le spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto

$$R_n = R_l - S_p$$

Dove appunto

R_n = reddito netto

Ri = reddito annuale lordo

Sp = spese in detrazione

Unità immobiliare	Unità immobiliare "A"	
	Reddito lordo annuo (Ri)	8.744,40 €
	Sp= Spese in detrazione (il 18.25%)	1.595,85€
	Reddito netto (Rn)	7.148,54 €

In lettere

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18: reddito netto annuo 7.148,54 euro (settemilacentoquarantotto/54 euro)

Stima analitica del saggio di capitalizzazione

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. Le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante (tab. 4):

Saggio di capitalizzazione netto	min	max
Centri di grande dimensione	0,5 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Tab. 4

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m , la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato. Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio del 3,50 % in quanto l'immobile oggetto di stima si trova in un centro di dimensione MEDIA (circa 40.029 abitanti, fonte istat 01/01/2022).

Inoltre questo coefficiente può subire incrementi e a seconda di alcune in caratteristiche posizionali, intrinseche, e produttive che gli immobili assumono. Esso quindi varierà (in positivo o negativo) a seconda dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

NB: Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale che sarà aggiunta è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali); se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) sarà aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione; Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) sarà sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione

In particolare avremo:

descrizione

Valori medi	Valori di riferimento assunti
-------------	-------------------------------

caratteristiche di locazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+ 0,22 %	+0,11%
--	----------	--------

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	+ 0,28 %	+0,14%
---	----------	--------

Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali-	+ 0,18 %	+0,18%
---	----------	--------

Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
+ 0,08 % +0,04%

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
+ 0,06 % 0%

caratteristiche di posizione

Caratteristiche di panoramicità.
+ 0,36 % +0,36%

Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
+ 0,20 % 0%

Quota rispetto al piano stradale.
+ 0,08 % +0,04%

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
+ 0,06 % +0,03%

caratteristiche tipologiche

Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
+ 0,16 % +0,08%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
+ 0,12 % +0,06 %

Età dell'edificio
+ 0,10 % +0,05 %

caratteristiche produttive

Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
+ 0,06 % 0%

Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione
+ 0,04 % -0,02 %

Totale aggiunte e/o detrazioni unità immobiliare pignorata
+1,07

Partendo quindi da un saggio medio del 3.50 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari a per entrambe le unità immobiliari a:

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18: $r = 4,57 \%$;

Avendo determinato il valore del saggio di capitalizzazione netto, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'Orefice a cui sono state aggiunte o tolte percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, è possibile determinare il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$V = R_{\text{medio annuo}} / r$

Unità immobiliare Unità immobiliare "A"

Reddito netto (Rn) 7.148,54 €

saggio di capitalizzazione	4,57%
Valore di mercato	156.423,34 €

In lettere

unità immobiliare A: piano terra scala B Interno 2 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 18

VALORE DI MERCATO 156.423,34 €(Centocinquantaseimilaquattrocentoventitre/34 Euro)

Ora che si sono individuati i tre valori tramite i tre procedimenti di stima ovvero

STIMA PER CONFRONTO

STIMA DEI VALORI UNITARI

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è la media aritmetica (arrotondata all'eccesso) tra i tre valori trovati. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è definito nella tabella sottostante:

Unità immobiliare

Stima per confronto	93.109,50 €
Stima dei valori unitari (OMI)	118.800,00 €
Stima per capitalizzazione del reddito	156.423,34 €
<u>Media del VALORE DI MERCATO STIMATO</u>	<u>122.777,61 €</u>

In merito alla procedura di vendita, come precedentemente enunciato, lo scrivente ritiene che valore di mercato dei beni è dato dalla media aritmetica degli importi ottenuti tramite i tre procedimenti di stima

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è definito nella tabella sottostante

Unità immobiliare **Media del VALORE DI MERCATO STIMATO**

In lettere

Unità immobiliare "A" 122.777,61 €
Centotriduemilasettecentosettantasette/61 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **122.777,61**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.777,61

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.777,61

**BENI IN BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO
 NUOVO 18**

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a BARCELLONA POZZO DI GOTTO VIA CASE SPARSE POPOLARI FONDACO NUOVO 18, della superficie commerciale di 112,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO**

OSCURATO ***)

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, adibito a destinazione d'uso mista, ovvero attività commerciale e civile abitazione.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, sorge su un terreno dalla morfologia pianeggiante, in un'area di destinata in gran parte alle residenze.

Esso ricade all'interno della ZONA OMI denominata "C1: Semicentrale/LOCALITA` NASARI - S. ANTONIO -BARTOLELLA". Vista appunto la sua posizione, in tale ambito urbano, si può affermare che lo stesso risulta poco servito e lontano (dove per lontano si intende, come da manuale "banca dati quotazioni omi", oltre i 300-400 metri dal fabbricato) ai servizi pubblici, e commerciali e alle infrastrutture viarie principali della città di Barcellona Pozzo di Gotto.

La dotazione di parcheggi risulta essere normale. Risulta invece assente il verde pubblico, così come la presenza di trasporti pubblici, abbastanza radi.

La costruzione dello stabile risale all'anno 1982.

La struttura è in cemento armato e i solai sono, presumibilmente, in struttura mista di laterizi e cemento armato; la copertura di tipo "piana".

Il livello manutentivo complessivo dell'intero fabbricato (tenendo conto dello stato delle facciate degli edifici degli infissi, dei rivestimenti e del pavimento delle parti comuni, che compongono l'intero fabbricato, dell'impianto citofonico e degli impianti elettrico, idrico e fognario) si può definire "scadente ". Nello specifico invece gli immobili oggetto di contenzione pur non avendo particolari caratteristiche di pregio architettonico, le finiture riscontrate e lo stato manutentivo nel complesso, possono definirsi "normali "; come anche la dotazione degli impianti essenziali (impianti: idrico-sanitario, elettrico e fognario).

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, muniti di due accessi autonomi e composti da due appartamenti per elevazione. Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono entrambi al piano terra rispettivamente sub 18 (che in questa relazione verrà indicato come "A"), nella porzione del corpo di fabbrica sinistro rispetto al fronte strada principale, mentre il sub 34 (Indicato come "B") ricadente nel corpo di fabbrica destro.

(ved. Immagine 1).

L'accesso principale al fabbricato è posto sulla via Stretto II Fondaconuovo e presenta uno spazio condominiale antistante il fabbricato, delimitato da cancelli in ferro.

Il prospetto principale, lato nord- est, sporge per l'appunto sulla via Stretto II Fondacomnuovo, quello secondario, lato sud- ovest, e tutti gli altri prospetti laterali affacciano su spazi condominiali.

L'intero manufatto insiste su un'area di circa 743,04 mq 38.70 m x 19.20) (ved. Immagine 1).

DESCRIZIONE "IMMOBILE B" DI NATURA C1 (Negozio e Bottega)- CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 12 PART. 748 SUB. 34

A seguito di primo accesso ai luoghi e dopo aver visionato la documentazione tecnica amministrativa depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Barcellona P.G. si è constatato che il cespite risulta non conforme ai progetti assentiti rispettivamente dalla Concessione Edilizia n 941190582 del del 19/05/1982 (ved. Allegato 11) e dalla Concessione Edilizia in variate n 2546130389 del 13/03/1989 (ved. Allegato 12) e dalla successiva Concessione Edilizia n 153/2008 del 23/09/2008 (ved. Allegato 14). Come sopra anzidetto la suddetta unità immobiliare risulta essere messa in comunicazione con l'adiacente immobile "B" (individuato con sub 18) , attraverso un varco su muratura di confine. (immagine 4 _ allegato 18).

Nello specifico il negozio (B) dotato di accesso autonomo risulta costituito dai seguenti vani:

- 5 vani
- 2 disimpegni
- anti wc
- wc

- wc disabili

Il livello manutentivo è da considerarsi normale conto di vari elementi: quali stato dei pavimenti; delle pareti e dei soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; si tiene altresì conto dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere.

Si tratta di una unità immobiliare parzialmente ristrutturata, presumibilmente una decina di anni fa.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza interna di 3.20 metri.

Gli affacci dell'immobile, sono ordinari e non presentano difatti particolare panoramicità, che pertanto si può definire "normale", per la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio.

Visto il livello di piano (piano terra), vista l'esposizione, si può affermare una buona luminosità dell'unità immobiliare.

E' presente nell'intero negozio una dotazione sufficiente di impianti (ovvero presenza di impianto idrico-sanitario, elettrico ma comunque entrambi da ristrutturare).

L'unità immobiliare ha:

- **superficie netta di circa 83,00mq**
- **superficie lorda di circa 95,00 mq**

L'unità immobiliare ha una superficie di pertinenza esclusiva , ovvero il parcheggio destinato all'attività commerciale (come si evince dal titolo abilitativo CE 153/2008, ved. Allegato 14 e dall'atto notarile di vincolo a parcheggio ved. Allegato 15) che risulta pari a 33.50 mq che ai fini estimativi però verrà calcolata rispettivamente: nella misura del 25-50%

Avendo una superficie esclusiva totale 33.50 mq calcoliamo così: su 33.50 mq metri quadri il 50 % ovvero una pertinenza pari 16,75mq

La superficie commerciale di questa unità immobiliare sarà quindi data dalla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;(superficie lorda)

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (posto auto scoperto)

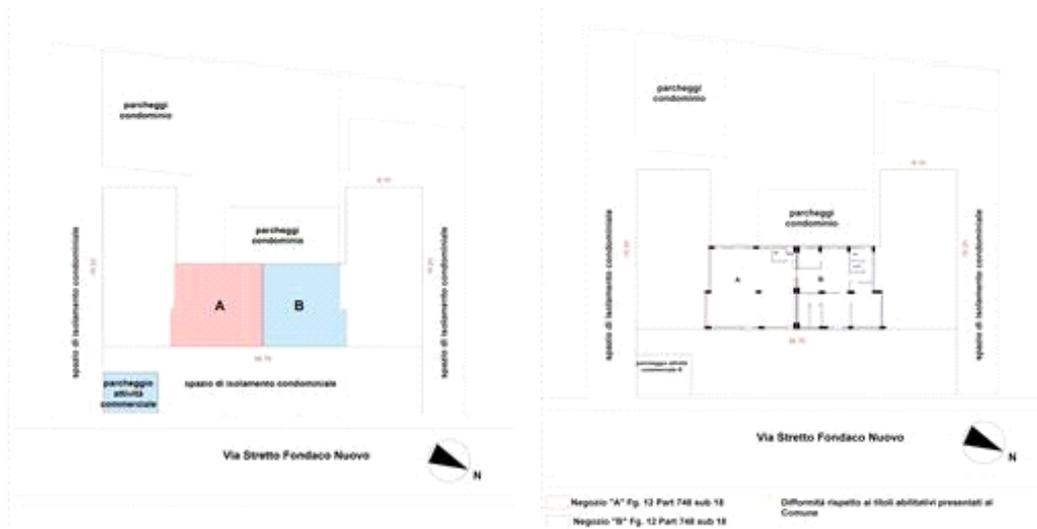
Per un totale quindi complessivo di 112 mq di superficie commerciale

(95,00 mq superficie lorda + 16,75 mq pertinenze esclusive = 111,75 mq superficie commerciale= 112 mq per eccesso)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 748 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 1.586,56 Euro, indirizzo catastale: STRETTO SECONDO FONDACO NUOVO n. 18 Scala A Interno 3 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	112,00				112,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari (16/03/2023)

Valore minimo: 428,00

Valore massimo: 1.111,00

Borisno Omi

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la stima dei beni in oggetto la sottoscritta ctu ritiene, a seguito di quanto precedentemente esposto nei paragrafi, che essi non possano essere valutati come unità immobiliare unica così come si presentano allo stato attuale. Ma verranno valutate come unità distinte, così come risultano catastalmente, in quanto per poter valutarli come un unico lotto gli stessi andrebbero regolarizzati sotto il profilo urbanistico – catastale, mediante una pratica urbanistica per sanare le difformità presenti e “fondere” i due subalterni (Negozio “A” sub. 18 e Negozio “B” sub 34) oggetto di contenzioso, in quanto, appunto le stesse allo stato attuale risultano indivise e dunque comunicanti per mezzo di una porta interna (ved. Allegato 18).

A seguito di fusione e conseguente nuova variazione catastale sarebbe anche possibile effettuare la vendita in un unico lotto.

Per quanto sopradetto ad oggi, la scrivente sostiene di dover valutare gli immobili nella loro singolarità e secondo la destinazione urbanisticamente e catastale riscontrata, ovvero quella ad uso Negozio e Bottega. (cat. Catastale C1).

Dunque valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni in oggetto, si procede con tre criteri di valutazione, per poi ricavare un valore medio da questi desumibile:

STIMA PER CONFRONTO DIRETTO. Nella stima per confronto diretto si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione (stima sintetica comparativa monoparametrica) con i prezzi di vendita che si praticano nella zona per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione, del tipo lineare e proporzionale, che lega il parametro di riferimento con il valore del bene da stimare. Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni. Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie commerciale, espressa in metri quadri, prendendo così infine in considerazione un **PREZZO MEDIO** indicativo, riferito ad un immobile sito nella stessa zona e con uno stato medio di manutenzione. Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione delle agenzie immobiliari della zona di Barcellona Pozzo di Gotto.

STIMA DEI VALORI UNITARI, ovvero attraverso lo studio e la consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.) liberamente reperibili. Come anzidetto, quindi, la stima si basa dall'osservazione del mercato immobiliare e dallo studio dei borsini OMI (osservatorio mercato immobiliare).

METODO ANALITICO basato sui canoni di locazione dei beni analoghi rilevati dal sottoscritto ctu e confermati da indagini di mercato.

In dettaglio a seguire le valutazioni effettuate con i vari metodi.

Metodo 1: stima per confronto diretto

Da una indagine svolta presso alcune agenzie immobiliari della zona è emersa una valutazione di vendita media di immobili simili a quello oggetto di contenzioso pari a 769,50 euro/mq (nella maggioranza dei casi compreso tra 428,00 €/m² e 1.111€/m²).

Per cui, l'unità immobiliare suddetta, avrebbero il seguente valore di mercato:

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34

Il cespite ha superficie commerciale pari a 112,00 ha un valore di mercato pari di 86.184,00 €(Ottantaseimilacentoottantaquattro/00 euro);

riassumendo: Immobile B

Superficie commerciale 112 mq Valore medio di mercato 769,50 €/mq Valore di mercato stimato per la vendita 86.184,00 €

Metodo 2: Stima Dei Valori Unitari

Questa seconda valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare e attraverso lo studio e la consultazione di periodici specializzati.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è il risultato di uno studio redatto dall'Agenzia del Territorio per conto dell'Agenzia delle Entrate sull'andamento delle compravendite immobiliari.

Il sito in oggetto si trova perimetrato all'interno della zona C1 – Semicentrale località Nasari -S. Antonio -Bartolella con tipologia prevalente ad abitazioni civili, con destinazione residenziale

(fonte Agenzia delle entrate “ GEOPOLI” Consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari)

Qui di seguito si riportano i valori riferiti al secondo semestre del 2022 Per gli immobili con caratteristiche di Negozio

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/ mq)	
		Min	Max
Negozio	Normale	780	1200

Tab. 1

Si è proceduto così alla valutazione dei beni pignorati, e alla luce delle caratteristiche si è deciso di procedere nella maniera di seguito descritta.

Visto lo stato conservativo dei cespiti, e viste le finiture di carattere discrete si è convenuto nel fissare un valore di mercato medio tra quelli indicati nella suddetta fascia Omi. (Tab. 1)

Come già precedentemente esposto, le superfici utilizzate per la determinazione del valore degli immobili risultano conformi alle istruzioni indicate al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. Alle unità immobiliari verranno quindi annesse, per il calcolo della superficie commerciale e quindi ai fini stimativi complessivi, le pertinenze dei parcheggi. Pertanto, infine è stato attribuito un valore di mercato medio di 990 €/mq

Ottenendo così per le unità immobiliare adibite a negozio / bottega (categoria catastale C1)

I seguenti valori di mercato:

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34

Il cespite ha superficie commerciale pari a 112,00 ha un valore di mercato pari di 110.880,00 € (Centodiecimilaottocottanta/00Euro);

Immobili Unità immobiliare “B”

Superficie commerciale mq	112 mq
Valore medio di mercato €/mq	990,00 €/mq
Valore di mercato stimato per la vendita €/mq	110.880,00 €

Metodo 3: stima analitica attraverso i canoni di locazione (stima per capitalizzazione del reddito)

Una terza ed ultima valutazione degli immobili pignorati è stata eseguita sulla base della redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti.

Per calcolare il più probabile valore locativo si è proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili tramite agenzie immobiliari della zona e secondo le direttive dell'OMI, nella fattispecie immobili a uso negozio/bottega, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, del bene in oggetto. Dalle indagini esperite sulla piazza di Barcellona Pozzo di Gotto è emerso che per i negozi la quotazione si aggira tra i 5.70 €/mq e gli 8.30 €/mq mensili. (tab. 2), ma visto lo stato conservativo dei cespiti, e viste le finiture di carattere normale si è convenuto nel fissare un valore di mercato medio tra quelli indicati nella suddetta fascia Omi, ovvero sui 7,00 €/mq mensili (Tab. 2),

Per la determinazione del valore degli immobili, a differenza dei precedenti metodi di stima, in cui si calcolata la superficie commerciale, in quest'ultimo caso si calcola le superficie NETTE e 1/3 delle superfici accessorie (in questo caso i parcheggi) ad esclusione della parti comuni.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore locazione mensile (€/ mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	5,70	8,30

Tab. 2

Ottenendo così per le unità immobiliari in oggetto:

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34

avente una superficie netta pari a 83,00 mq + 11,16 mq (ovvero 1/3 delle superficie accessorie che è di 33, 50mq) = 94,16 mq superficie sulla quale calcolare la quotazione del canone di locazione mensile).

Quindi avremo 94,16 mq x 7,00 euro/mq = 659,12 euro/mese (Seicentocinquantanove/12 Euro

Immobili Unità immobiliare "B"

Superficie netta + 1/3 delle superfici accessorie (parcheggio) mq	94,16 mq
Valore di locazione mensile €/mq	7,00 €/mq
Valore di locazione mensile	659,12 €
Valore di locazione annuo (x 12 mesi) (reddito lordo)	7.909.44 €

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui i beni sono collocati, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, ecc.)

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni. In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore dei beni per via analitico – ricostruttiva.

Ovvero si è applicata la seguente formula:

$$V = R_{\text{netto}} / r$$

Dove appunto

V= valore di mercato dell'immobile

Rnetto = reddito annuale al netto delle spese in detrazione

r = saggio di capitalizzazione

Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite dai nei principali manuali di estimo (tra i quali ad esempio “Teoria e metodo dell’estimo urbano” di Almerico Realfonzo) e riportate nella tabella sottostante. (Tab. 3)

Spese in detrazione

- a. Manutenzione 2% (minimo);
- b. Servizi 2 % (minimo);
- c. Inesigibilità 2% (nella media);
- d. Assicurazioni 0% (inesistente quindi non applicabile);
- e. Ammortamento 1% (nella media);
- f. Amministrazione 0 % (inesistente quindi non applicabile);
- g. Imposte 11,25% (nella media).

Determinazione del reddito netto

Preso atto che le spese in detrazione hanno un’incidenza complessiva del 18.25 %, il reddito netto è determinato sottraendo reddito annuale lordo, le spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto

$$R_n = R_i - S_p$$

Dove appunto

R_n= reddito netto

R_i = reddito annuale lordo

S_p = spese in detrazione

Unità immobiliare	Unità immobiliare “B”
Reddito lordo annuo (R _i)	7.909,44 €
S _p = Spese in detrazione (il 18.25%)	1.443,47 €
Reddito netto (R _n)	6.465,96 €

In lettere

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34: reddito netto annuo 6.465,96 euro (Seimilaquattrocentosessantacinque/96 Euro)

Stima analitica del saggio di capitalizzazione

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato. Le percentuali minime, massime e

medie sono riportate nella tabella sottostante (tab. 4):

Saggio di capitalizzazione netto	min	max
Centri di grande dimensione	0,5 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Tab. 4

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m , la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato. Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio del 3,50 % in quanto l'immobile oggetto di stima si trova in un centro di dimensione MEDIA (circa 40.029 abitanti, fonte istat 01/01/2022).

Inoltre questo coefficiente può subire incrementi e a seconda di alcune in caratteristiche posizionali, intrinseche, e produttive che gli immobili assumono. Esso quindi varierà (in positivo o negativo) a seconda dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

NB: Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale che sarà aggiunta è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali); se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) sarà aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione; Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) sarà sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione

In particolare avremo:

descrizione

Valori medi Valori di riferimento assunti

caratteristiche di locazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. + 0,22 % +0,11%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
+ 0,28 % +0,14%

Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali- + 0,18 % +0,18%

Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
+ 0,08 % +0,04%

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
+ 0,06 % 0%

caratteristiche di posizione

Caratteristiche di panoramicità.
+ 0,36 % +0,36%

Caratteristiche di prospicienza e di luminosità
+ 0,20 % 0%

Quota rispetto al piano stradale.
+ 0,08 % +0,04%

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
+ 0,06 % +0,03%

caratteristiche tipologiche

Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.

+ 0,16 % +0,08%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.

+ 0,12 % +0,06 %

Età dell'edificio

+ 0,10 % +0,05 %

caratteristiche produttive

Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).

+ 0,06 % 0%

Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione

+ 0,04 % -0,02 %

Totale aggiunte e/o detrazioni unità immobiliare pignorata

+1,07

Partendo quindi da un saggio medio del 3.50 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari a per entrambe le unità immobiliari a:

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34: $r = 4,57 \%$

Avendo determinato il valore del saggio di capitalizzazione netto, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'Orefice a cui sono state aggiunte o tolte percentuali di "normalizzazione" in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, è possibile determinare il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$V = R_{\text{medio annuo}} / r$

Unità immobiliare	Unità immobiliare "B"
Reddito netto (Rn)	6.465,96 €
saggio di capitalizzazione	4,57%
Valore di mercato	141.487,08 €

In lettere

unità immobiliare B: piano terra scala A Interno 3 IDENTIFICATO IN CATASTO Foglio 12 Particella 748 Sub. 34

VALORE DI MERCATO 156.159,42 € (Centocinquantaseimilacentocinquantanove/42 euro)

Ora che si sono individuati i tre valori tramite i tre procedimenti di stima ovvero

STIMA PER CONFRONTO**STIMA DEI VALORI UNITARI****STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è la media aritmetica (arrotondata all'eccesso) tra i tre valori trovati. Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è definito nella tabella sottostante:

Unità immobiliare	Unità immobiliare "B"
Stima per confronto	86.184,00 €

Stima dei valori unitari (OMI)	110.880,00 €
Stima per capitalizzazione del reddito	156.159,42 €
Media del VALORE DI MERCATO STIMATO	<u>117.741,14 €</u>

In merito alla procedura di vendita, come precedentemente enunciato, lo scrivente ritiene che valore di mercato dei beni è dato dalla media aritmetica degli importi ottenuti tramite i tre procedimenti di stima

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è definito nella tabella sottostante

Unità immobiliare	Media del VALORE DI MERCATO STIMATO
In lettere	
Unità immobiliare "B"	117.741,14 €
Centodiciassettemilasettecentoquarantuno/14 €	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **117.741,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.741,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.741,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	121,00	0,00	122.777,61	122.777,61
B	negozio	112,00	0,00	117.741,14	117.741,14
				240.518,75 €	240.518,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 230.518,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 230.518,75**

data 24/04/2023

il tecnico incaricato
ROSALIA BRIGUGLIO