

TRIBUNALE DI RAGUSA

**Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 12/2018 R.G.**

Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Scapellato



▪ **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio a Modica in Via Romolo n. 5, con ordinanza pronunciata dal G.E. Dott. Fabrizio Cingolani in data 21/03/2018, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2018 R.G.. In data 26/03/2018 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc...;
- b) sommaria descrizione del bene:
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse



indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



-
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc...;
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - potenzialità edificatorie del bene;
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla



-
- procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc...);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario **(nella misura del 15% del valore venale)** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da



ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- m) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- n) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E..

▪ **Operazioni Peritali**

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ragusa-Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Scicli, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppe Biscari, l'accesso all'immobile per il 20/04/2018.

Il giorno 20/04/2018 alle ore 15:30 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Scicli in Via Oriani n. 11, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie dei luoghi. Alle ore 17:30



circa veniva dichiarato chiuso il sopralluogo.

▪ **Risposta ai Quesiti**

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 29/11/2017 rep. 4462 trascritto in data 10/01/218 Registro Particolare 300 Registro Generale 401, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitori";

Il bene oggetto del suddetto pignoramento immobiliare è costituito da un immobile per civile abitazione sito a Scicli in via Oriani n. 11 (catastalmente i civici sono i nn. 11 e 13 perché in passato gli accessi erano due); l'immobile appartiene per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, ai debitori in regime di comunione legale dei beni. Le porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A – Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali, Visure Catastali*):

Catasto Fabbricati del comune di SCICLI

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|--------|------------|------|------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|----------|
| SEZIONE URBANA | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | ZONA CENSUARIA | MICRO ZONA | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUPERFICIE CATASTALE | RENDITA |
| - | 57 | 310 | 2 | 1 | - | A/4 | 2 | 3,5 vani | Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ² | € 169,91 |

L'immobile in oggetto confina con via Oriani, con proprietà Calabrese, proprietà Lucenti, salvo altri.

b) sommaria descrizione del bene...;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Scicli, in via Oriani n. 11 **36° 47' 20.15" N – 14° 42' 02.50" E – 115 m s.l.m.**

Il bene pignorato è collocato in una zona limitrofe al centro storico di Scicli, che risulta completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale che conferisce all'immobile un buon livello di commerciabilità.



L'immobile in oggetto si sviluppa su quattro livelli fuori terra collegati attraverso una scala interna: il piano terra comprende una cucina/pranzo ed un piccolo sgombero, il piano primo risulta composto da una camera da letto matrimoniale ed un w.c., al piano secondo è collocata una camera da letto doppia ed un w.c., al piano terzo un piccolo ripostiglio ed un locale sgombero attraverso il quale si accede al terrazzo pertinenziale. L'immobile ai piani primo, secondo e terzo gode di balconi prospicienti la via Oriani.

L'edificio ha struttura portante in muratura e solai intermedi e di copertura in latero cemento; la copertura è piana; le tamponature esternamente sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati, con l'ultimo strato a tonachina di colore chiaro. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: lato interno in parte in legno e vetro semplice, in parte in alluminio e vetro semplice, lato esterno persiane in plastica;
- infissi interni: in legno;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: in grès porcellanato;
- portone d'ingresso: in alluminio;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente ed i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura; alcuni ambienti presentano delle macchie di umidità sulle pareti e nel soffitto.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario allacciati alle rispettive reti pubbliche; è sprovvisto di impianto termico e dotato di uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene l'accessibilità ad utenze portatrici di handicap, si precisa che l'accesso



all'immobile non è consentito per la presenza di gradoni all'esterno che collegano il dislivello tra la quota del piano stradale e la quota del pavimento dell'ingresso dell'immobile; non è consentito, altresì, la fruibilità degli spazi interni per la presenza della scala interna che collega i vari piani dell'abitazione. A parere dello scrivente, quindi, per l'immobile in questione non c'è possibilità di rimozione o superamento delle barriere architettoniche (la scala interna poco si adatterebbe alla possibilità di installazione di un montascale) per permettere la fruibilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

L'immobile in oggetto risulta appartenere, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, ai debitori in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di Compravendita del 09/03/2006 rep. 33634/8207, a rogito del notaio Dott. Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17/03/2006, R.P. n. 3771, R.G. n. 6542 (*Allegato C – Atto di Compravendita del 09/03/2006 rep. 33634*).

L'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori che vi risiedono con le tre figlie, di cui una ancora minorenni.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,...;

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di Pubblicità Immobiliare) sono risultate le formalità di seguito riportate.

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:
 - 1) Trascrizione del 24/04/1996, R.P. n. 4294, R.G. n. 5229 relativa ad atto tra vivi – donazione accettata eseguita dal notaio Dott. Guglielmo Ferro in data 09/04/1996 rep. 17413, gravante sull'immobile di cui sopra.
 - 2) Trascrizione del 17/03/2006, R.P. n. 3771, R.G. n. 6542 relativa ad atto tra vivi – compravendita eseguita dal notaio Dott. Guglielmo Ferro in data 09/03/2006 rep.



33634/8207, gravante sull'immobile di cui sopra.

3) Trascrizione del 24/08/2006, R.P. n. 12253, R.G. n. 20681 relativa ad atto amministrativo di concessione edilizia del Comune di Scicli 10/08/2006 rep. n. 53/2006 eseguito da Comune di Scicli c.f.: 0080070881, gravante sull'immobile di cui sopra.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: vedi N.O. n. 3928 del 20/07/1968 e C.E. n. 53/2006-2396/C del 04/08/2006.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti): non presenti.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:...

Alla data del 26/06/2018 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del comune di Scicli al **F. 57 - P.III 310 - Sub. 2** sono le seguenti (*Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Iscrizioni

1) Iscrizione del 17/03/2006, R.P. n. 1982, R.G. n. 6543 relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 09/03/2006 rep. 33635/8208 del notaio Dott. Guglielmo Ferro, per un importo di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) di cui € 30.000,00 (trentamila/00) sorta capitale, in favore del "Banco di Sicilia s.p.a." con sede in Palermo c.f.: 03987280827, contro gli esecutati, gravante per la quota di 1/1 della proprietà sull'immobile in oggetto.

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

1) Trascrizione del 10/01/2018, R.P. n. 300, R.G. n. 401 relativa ad atto esecutivo o cautelare



– verbale di pignoramento immobili del 29/11/2017 rep. n. 4462 eseguito da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, gravante sull'immobile di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, **in linea generale**, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, **in linea generale**, a € 294,00 per ciascuna di esse.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:...

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli è emerso che l'immobile in questione è stato realizzato in virtù del Nulla Osta n. 3928 del 20/07/1968 (*Allegato F1 – N.O. n. 3928 del 20/07/1968*). Per l'immobile in questione, inoltre, è stata rilasciata la C.E. n. 53/2006-2396/C del 04/08/2006 per lavori di ristrutturazione e realizzazione locale serbatoio (*Allegato F2 – C.E. n. 53/2006-2396 del 04/08/2006*).

Non risulta rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità. Sull'immobile in oggetto, inoltre, non esistono pratiche di condono edilizio relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003.

g) attestazione di prestazione energetica:...

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica in accordo con la normativa vigente in materia e depositato, attraverso il portale Sienergia, al catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana (*Allegato G – APE immobile F. 57 P.IIa 310 Sub. 2*).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:...

L'immobile in oggetto ha una superficie catastale di circa 90,00 m² ed un'altezza interna utile di 3.20 m a piano terra, 3.00 m ai piani primo e secondo e di 2.40 m a piano terzo. Ai piani primo, secondo e terzo l'immobile gode della comodità di balconi prospicienti la via Oriani aventi una superficie di circa 1,70 m² ciascuno.



La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 60% per il locale sgombero e 25% per i balconi.

La superficie commerciale della scala di collegamento è stata computata una sola volta, in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie commerciale dell'immobile ammonta a circa 78,10 m² come può evincersi dal seguente prospetto:

TABELLA 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE (VIA ORIANI N. 11 SCICLI - F. 57 P.LLA 310 SUB. 2)

| PIANO | DESCRIZIONE | SUP. UTILE [m²] | COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE | SUP. COMM. [m²] | CONDIZIONI DI MANUTENZIONE |
|---|---------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Terra | Cucina/Pranzo/Sogg. | 16,05 | 100% | 16,05 | Sufficienti |
| Terra | Sgombero | 4,00 | 100% | 4,00 | Sufficienti |
| Primo | Camera da Letto | 15,05 | 100% | 15,05 | Sufficienti |
| Primo | W.C. | 3,00 | 100% | 3,00 | Mediocri |
| Secondo | Camera da Letto | 14,30 | 100% | 14,30 | Sufficienti |
| Secondo | W.C. | 3,70 | 100% | 3,70 | Sufficienti |
| Terzo | Ripostiglio | 1,50 | 60% | 0,90 | Mediocri |
| Terzo | Lavanderia | 8,35 | 60% | 5,00 | Sufficienti |
| | Scala Interna | 6,40 | 100% | 6,40 | Sufficienti |
| | Tramezzature | 1,10 | 100% | 1,10 | Sufficienti |
| | Pareti Portanti | 4,50 | 100% | 4,50 | Sufficienti |
| Primo | Balcone | 1,70 | 25% | 0,45 | Sufficienti |
| Secondo | Balcone | 1,70 | 25% | 0,45 | Sufficienti |
| Terzo | Terrazzino+Balcone | 12,80 | 25% | 3,20 | Sufficienti |
| SUPERFICIE COMMERCIALE [m²] | | | | 78,10 | |

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima i metodi che si ritengono più appropriati per la determinazione del valore di mercato dei beni sono: quello **sintetico comparativo** e quello per **capitalizzazione dei redditi**.

Il primo metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento



di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Il secondo metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, colleghi, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si è rilevato un valore medio unitario, riferito alla superficie commerciale, pari a 850,00 €/m². Moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale dell'immobile calcolata nella **TABELLA A1**, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V=850,00*78,10= \mathbf{\text{€ } 66.385,00}$$

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Con il presente criterio di stima il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = reddito netto medio annuo

i = saggio di capitalizzazione

Da indagini di mercato effettuate per immobili analoghi a quello in oggetto sono stati rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie commerciale, di 3,20 €/m² per mese. Moltiplicando tale



valore per la superficie commerciale e per i mesi di un anno solare, si ottiene un reddito medio annuo lordo di:

$$R=(78,10*3,20)*12 = \text{€ } 2.999,04$$

Dall'importo sopra determinato viene detratto l'importo per oneri fiscali (Imu, Irpef, tributi vari), manutenzione, sfritto, inesigibilità e ritardo pagamento. Adottando un'aliquota media del 30% si ha:

$$R=\text{€ } 2.999,04 - (\text{€ } 2.999,04*0,30) = \text{€ } 2.099,33$$

Dall'analisi del mercato per fabbricati simili nella zona risulta un saggio medio di capitalizzazione pari al 3%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V= \text{€ } 2.099,33/0,03 = \text{€ } 69.977,60$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ottiene un valore di:

$$V = (66.385,00+69.977,60)/2 = \text{€ } 68.181,30$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 68.181,30*0,85 = \text{€ } 57.954,11$$

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale del bene, arrotondato in conto pari risulta:

$$V_{finale} = \text{€ } 58.000,00$$

(diconsi euro cinquantottomila/00).

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

I beni pignorati appartengono interamente ai debitori esecutati e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);



Per quanto attiene la documentazione fotografica dei beni pignorati si rimanda al relativo allegato (*Allegato K – Documentazione Fotografica*).

▪ **CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

(*Ing. Giuseppe Scapellato*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Allegato A – Estratto di Mappa, Planimetria Catastale, Visura Catastale;
2. Allegato C – Atto di Compravendita del 09/03/2006 rep. 33634;
3. Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni;
4. Allegato F1 – N.O. n. 3928 del 20/07/1968;
5. Allegato F2 – C.E. n. 53/2006-2396 del 04/08/2006;
6. Allegato G – APE immobile Sez. A - F. 57 - P.IIa 310 - Sub. 2;
7. Allegato K – Documentazione Fotografica.

