

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

PRISMA SPV SRL.

C/O

IACOPINELLI GIUSEPPE
BONVISSUTO GIUSEPPA

-Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina*

- C T:U. : *Arch. Salvatore Alongi*

Arch. **Salvatore Alongi**

cell:3920215591

e-mail s.alongi@archiworld.it

TRIBUNALE
DI
AGRIGENTO
SEZ.ESEC.IMM.

PROC. N.°150/2022 R.G E

1 **PREMESSA INTRODUTTIVA****PARTE RICORRENTE**

La Prisma SPV srl con sede legale in Conegliano Veneto, via V. Alfieri n.1 c.f. 05028250263 e per essa la società DoValue SPA con sede legale in Verona, Via Dell'Agricoltura n.7 iscritta al Registro Delle Imprese CCIAA di Verona cf 00390840239 partita iva 02659940239, quale mandataria con procura del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone del 15.10.2019 rep. 303088, racc. 34865 rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Contino c.f. CNTNTN56D30D514Y elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato in Via Mazzini 202 Agrigento, giusta procura dal Notaio Maurizio Marino di Verona del 15/07/2010, rep. 67.274, raccolta 18.487.

CONTROPARTE

Iacopinelli Giuseppe, nato a Licata l'11/05/1959 CPNGPP59E11E573X e Bonvissuto Giuseppa Domenica, nata a Licata il 24/04/1963 entrambi residenti a Licata, Villaggio Dei Fiori, in via Liliun ingresso A.

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Salvatore Alongi nato a Petralia Sottana (PA) il 09/04/1970 cf. LNGSVT70D09G5110, con studio in Agrigento in via Picone n.67, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 979 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Agrigento, è stato nominato C.T.U. nel Procedimento n.°150/2022 R.G.Es. del Tribunale di Agrigento Sezione Esecuzioni Immobiliari all'udienza del 18.02.2024, successivamente ha prestato giuramento di rito per rispondere ai quesiti del Giudice Istruttore Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina.

Accettato l'incarico della Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in data 20/03/2024 previa comunicazione delle parti tramite raccomandata e pec.

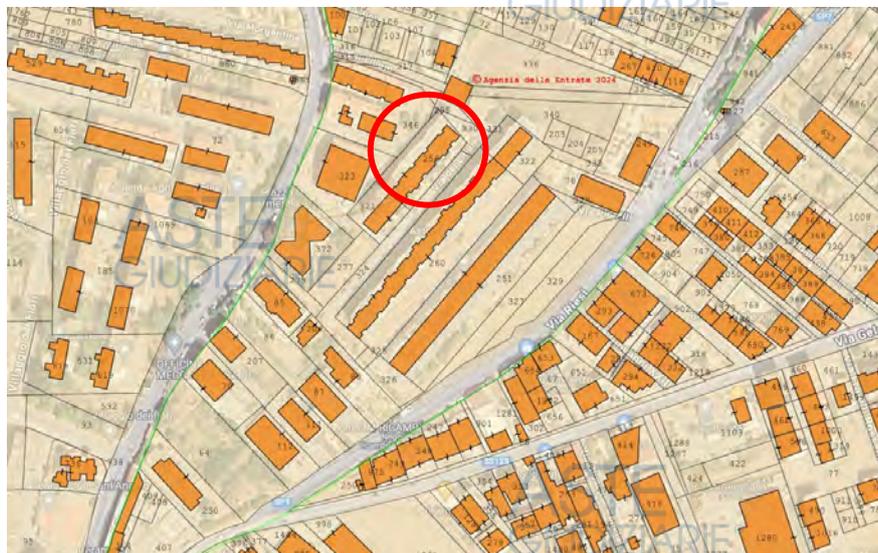
Il sottoscritto ha acquisito il certificato di visura catastale tramite il portale SISTER dell'Agenzia Delle Entrate (All. 1) , da un esame del fascicolo risultano i dati catastali corretti rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento, e non si evidenziano alte trascrizioni.

QUESITO N.1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Il bene è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito nel comune di Licata provincia (Ag) in via Lilium, zona Villaggio dei Fiori ingresso A; il bene oggetto del pignoramento è identificato al N.C.E.U. nel comune di Licata provincia (Ag) foglio N.C.E.U. foglio 109 part. 256 sub 8 categ. A/3, classe 4, vani 6,5, rendita catastale € 369,27.

Il bene pignorato appartiene ai sig. Iacopinelli Giuseppe e Bonvissuto Giuseppa in regime di comunione legale; acquistato con atto di vendita rogito dal notaio Silvio Scaglia del 15/07/1989 rep. N° 10912 racc. n° 3689, indicato in assegnazione a pg.6 e numero consecutivo 6 al sig. Iacopinelli Giuseppe.

Il sig. Iacopinelli Giuseppe trovasi in comunione legale dei beni, come indicato nello stesso atto a pag 18 n. 6° capoverso.



Planimetria catastale con indicazione dell'immobile

QUESTITO 2 : ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

Il bene pignorato che forma il lotto unico è composto da un appartamento posto al secondo piano salendo la scala a sinistra all'interno di un fabbricato sito nel comune di Licata (Ag) Via Lilium villaggio Dei Fiori ingresso A; l'immobile è composto da una camera da letto n. 4 mq 15,995, camera da letto n. 9 di mq 17,665; camera n. 8 di mq 9,257; soggiorno n. 7 di mq 27,383; cucina n. 1 di mq 14,707; wc n. 2 di mq 4,466; wc n. 3 di mq 5,887; corridoio n. 5 di mq 10,615; balcone n. 11 di mq 10,592; balcone n. 10 di mq 10,880; ripostiglio n. 6 di mq 3,069. **Totale mq 109,04 di superficie utile e mq 21,472 di superficie non residenziale**



Foto dell'immobile lato sud-est



Foto lato nord-ovest

L'immobile oggetto di pignoramento è posizionato in una zona residenziale periferica sul lato est del comune di Licata, al momento del sopralluogo risulta arredato e rifinito in ogni sua parte; è dotato di: - impianto di riscaldamento con una caldaia ariston modello microgenus 23mffi matricola 332100600 a metano di Kw 25,60, -impianto elettrico; impianto idrico; inoltre gli ambienti non presentano macchie di umidità o condizioni di insalubrità, le pareti degli ambienti sono rifiniti con pittura lavabile e i servizi sono rivestiti con piastrelle; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e gli oscuranti del tipo avvolgibili in plastica con imbottito in metallo. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle tipo gres.



Foto 3



Foto 4

Il proprietario dichiara che l'immobile non ha un attestato di prestazione energetica. Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione del certificato Ape, l'immobile risulta appartenere alla classe energetica "F" con EPgl,nren 159,49 Kwh/m² anno. Come riferito dal proprietario l'immobile, si trova in un condominio non costituito e non è stato nominato un amministratore, le spese condominiali vengono pagati da tutti i proprietari in parti uguali e le quote vengono raccolte ad ogni spesa.

La superficie commerciale del bene pignorato è:

appartamento	100%	126,21 mq	mq 126,21
balconi	30%	14,68	mq 4,40
Veranda	50%	6,79	mq 3,39
Totale superficie commerciale			mq 134,00



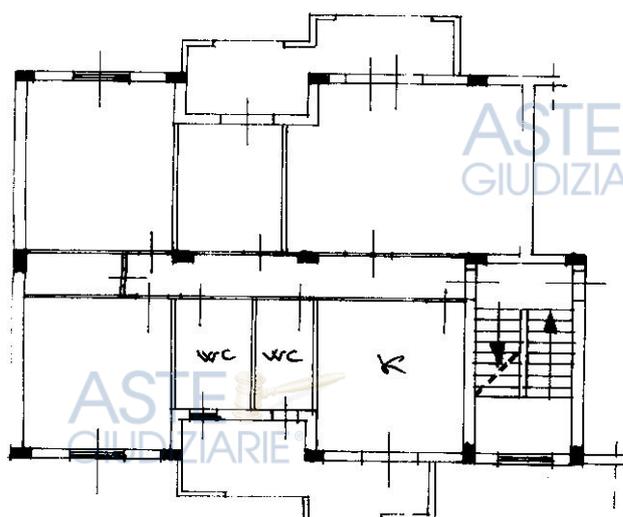
PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1: 100

QUESITO N. 3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa di Licata 109 part. 256 sub 8 categ. A/3, classe 4, vani 6,5, rendita catastale € 369,27; l'immobile è intestato ai sigg. Iacopinelli Giuseppe e Bonvissuto Giuseppa Maria. Il bene è stato trasferito ai proprietari attuali tramite atto di vendita di alloggio tipo economico e popolare, costruito con finanziamento agevolato concesso ai sensi della L.R. 20/12/1975 n. 79 e ss.mm.ii., dal notaio Scaglia Silvio del 1989 rep. 10912 racc. 3689. Data di classamento 17/01/1989, non ha subito variazioni di classamento da quella data. La planimetria catastale per la divisione interna degli ambienti non ha subito nessuna modifica, mentre

per la parte esterna, precisamente nel balcone posto a est in planimetria (10-veranda) è stato chiuso con struttura precaria, quindi il balcone posto lato est davanti la camera 8 è stato chiuso formando una veranda. I dati catastali sono stati confrontati con quelli descritti nell'atto di pignoramento, sono coincidenti. I dati sono: comune di Licata foglio 109 particella 256 sub 8.



STESSA DITTA

Planimetria catastale

QUESITO N. 4 : STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene oggetto della presente perizia, al momento del sopralluogo è occupato dalla figlia del sig. Iacopinelli Giuseppe e Bonvissuto Giuseppa.

QUESITO N. 5 : PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: Il bene pignorato che forma il lotto unico è composto da un appartamento posto al secondo piano salendo la scala a sinistra all'interno di un fabbricato sito nel comune di Licata (Ag) Via Liliium villaggio Dei Fiori ingresso A; identificato al N.C.E.U. foglio di mappa n. 109 particella 256 sub 8; l'immobile è composto da una camera da letto n. 4 di mq 15,995, camera da letto n. 9 di mq 17,665; camera n. 8 di mq 9,257; soggiorno n. 7 di mq 27,383; cucina n. 1 di mq 14,707; wc n. 2 di mq 4,466; wc n. 3 di mq 5,887; corridoio n.

5 di mq 10,615; balcone n. 11 di mq 10,592; balcone n. 10 di mq 10,880; ripostiglio n. 6 di mq 3,069. È stato costruito con regolare concessione edilizia n. 42 del 11/05/1987.

QUESITO N. 6: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

LOTTO UNICO: Con atto di Vendita del 15 luglio 1989 dal Notaio Silvio Scaglia rep. 10912 racc. 3689 Il comune di Licata, in esecuzione alla legge del 18/04/1962 n.167 e della Legge del 22/10/1971 n.865, e a seguito della convezione del 28/06/1986 n. 204, redatta dal Segretario Comunale e registrata il 2/07/1986 nn. 10188/9750 tra la cooperativa edilizia e il comune di Licata, trasferiva ai soci della cooperativa titolo di assegnazione degli immobili, e di conseguenza al sig. Iacopinelli Giuseppe che nello stesso atto dichiara di trovarsi in regime di comunione dei beni.



Stralcio del foglio di mappa 109

QUESITO N. 7: FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie richiesta all'Agenzia delle Entrate tramite il portale Sister per l'immobile pignorato non ci sono altri procedimenti oltre quelli indicati di seguito:

1. Iscrizione del 16/11/2005- registro particolare 8201, registro generale 30094 Pubblico ufficiale Sarzana Giuseppe repertorio 20077/8025 del 15/11/2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
2. Trascrizione del 19/06/2008 -Registro particolare 10962, Registro generale 15234 pubblico ufficiale Giudiziario Repertorio 166 del 31/03/2008, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramenti immobiliari.

3. Iscrizione del 25/08/2011- Registro Particolare 2160, Registro generale 18348, Pubblico Ufficiale Corte D'Appello di Palermo Repertorio 1641 del 20/07/2010 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna; documenti successivi correlati

a- annotazione n. 694 del 19/04/2023 (restrizione di beni)

b annotazione n. 874 del 25/05/2023 (restrizione di beni)

4. Iscrizione del 25/08/2011- Registro particolare 2162 repertorio generale 18377 pubblico ufficiale Corte D'Appello di Palermo Repertorio 1642 del 20/07/2010 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di Condanna; documenti correlati;

a- annotazione n. 695 del 19/04/2023 (restrizioni di beni);

b- annotazione n. 878 del 25/05/2023 (restrizione di beni)

5. Iscrizione del 07/04/2017 – Registro Particolare 463 registro generale 5302 Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia spa repertorio 18521/2015 del 31/03/2017 ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/1973; documenti correlati

a- annotazione n. 696 del 19/04/2023 (restrizione beni);

b-annotazione n. 876 del 25/05/2023 (restrizione di beni);

Trascrizione del 15/12/2022 – Registro Registro Particolare 19907 Registro Generale 22800 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Di Agrigento Repertorio 2412 del 26/11/2022 ATTO esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Sull'immobile oggetto della presente perizia non gravano censo, livello o uso civico.

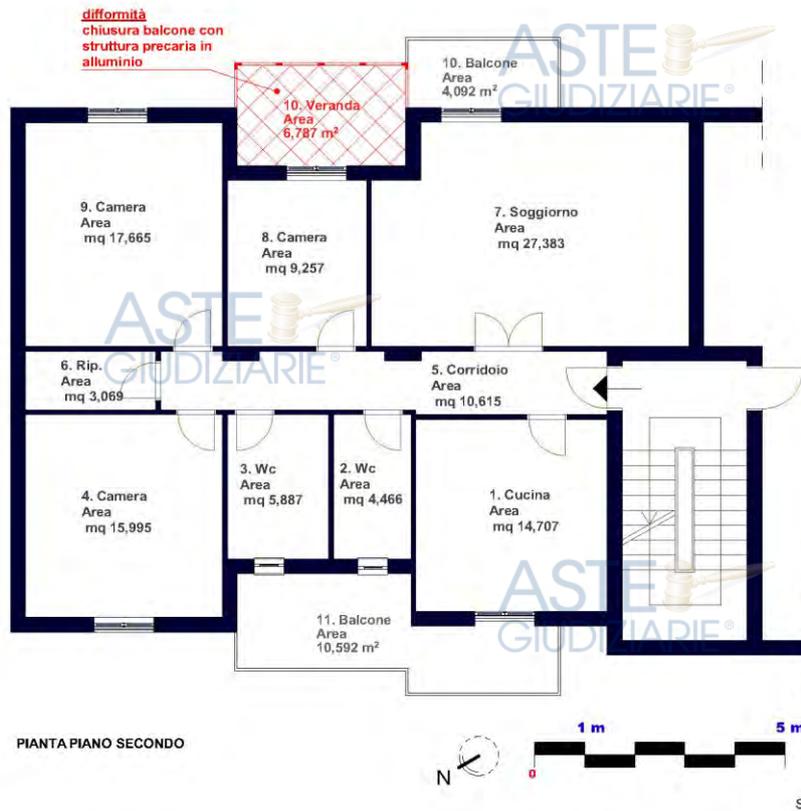
QUESITO N. 9: FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

La proprietà non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

L'immobile oggetto di pignoramento che fa parte di un fabbricato condominiale di quattro elevazioni fuori terra è stato costruito con regolare concessione edilizia n. 42 del 11/05/1987, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Licata, l'immobile si trova in zona territoriale omogenea Bpeep.

Da un esame di comparazione della planimetria catastale, con lo stato attuale rilevato in sopralluogo si è rilevato una difformità, precisamente è stato chiuso con struttura precaria una porzione di balcone lato est, come si evince nella planimetria di seguito raffigurata . Tale chiusura non è stata comunicata all'UTC del comune di Licata e quindi non regolare.



Per poter regolarizzare l'abuso sopra indicato è necessario la presentazione della CILA ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. n.4/2003 pagando euro 25/m², per tali opere non è dovuta la sanzione; dimensioni dell'abuso mq 6,787 x € 25/ m² = € 169,68 + € 50 di istruttoria pratica Totale € 219,68 da versare su cc del comune di Licata ; a tale somma bisogna aggiungere le spese tecniche per gli elaborati da produrre da allegare alla CILA € 600 oltre iva e cpa (se dovuta) totale 761,28

Totale costo per regolarizzare l'abuso- euro € 761,28 + € 219,68 = **Totale € 980,96**

Per poter adeguare la planimetria catastale, pratica DocFa il costo è euro 50,00 da versare all'AgE più il costo dell'onorario per la redazione della pratica e l'invio, pari a euro 300,00 oltre iva e cpa, totale 380,64 +50= 430,64.

Costo € 430,64

Costo complessivo euro 1.411,60

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il proprietario ha riferito che l'immobile non ha una spesa fissa per il condominio, poiché le quote per il pagamento delle spese condominiali vengono raccolte, tra i condomini, al bisogno, calcolando le spese media di luce e pulizia scale, la quota annua può essere circa € 250 di spese ordinarie. L'immobile non ha altri procedimenti in corso.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sono stati adottati due sistemi di determinazione.

Il primo sistema è quello sintetico attraverso cui si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili assumendo un parametro tecnico; nel nostro caso assumiamo il parametro superficie, ossia quello stesso che nella zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello oggetto di stima.

il secondo è il sistema analitico, con cui si determina il più probabile valore attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato nelle contrattazioni di libero mercato, al netto delle spese.

In entrambi i casi, nella stima dell'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della richiesta di immobili simili nella zona.

TIPOLOGIA E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Appartamento sito nel Comune di Licata (Ag) nella Via Liliun ingresso A piano secondo censito al N.C.E.U. foglio 109 part. 256 sub 8 categ. A/3, classe 4, vani 6,5 rendita catastale € 369,27, facente parte di un edificio di quattro elevazioni fuori terra con 8 unità abitative, disposte in linea e servite da una scala centrale, con copertura a terrazzo; esso è posto al piano secondo lato sud. L'edificio a cui l'unità appartiene non è dotato di ascensore

VALORE UNITARIO MEDIO

Per tale valore si fa riferimento a osservatorio del valore immobiliare dell'agenzia delle Entrate dell'anno 2023 secondo semestre, intermediari del settore, agenzie immobiliari e portale delle aste pubbliche.

Il comune di Licata si individuano 10 zone dai dati OMI. La zona dove ricade l'immobile pignorato è zona D2 periferica con abitazione prevalente è di tipo economico residenziale.

I dati OMI individuano la zona dove ricade l'immobile in D2 "RETTIFILO GARIBALDI-GELA - CARDONA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO" La tipologia in questione è "economica" ad uso "residenziale" con uno stato conservativo "normale" i valori dati sono da un minimo di 360euro ad un massimo di 530 euro per metro quadro.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: AGRIGENTO
 Comune: LICATA
 Fascia/zona: Periferica/RETTIFILIO GARIBOLDI-GELA-CADORNA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO
 Codice zona: D2
 Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	750	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	530	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	300	450	L	1	1,5	L

Stampa Legenda

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: AGRIGENTO
 Comune: LICATA
 Fascia/zona: Periferica/RETTIFILIO GARIBOLDI-GELA-CADORNA-ASIAGO-RIZZO-FONDACHELLO-CAPPELLINI-PASUBIO
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	750	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	360	530	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

- Legenda**
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
- Ottimo
 - Normale

AGENZIE IMMOBILIARI

Immobiliare.it

Inserendo i dati, per la valutazione dell'immobile sul sito immobiliare.it inserendo le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima il prezzo di valutazione dell'immobile è pari a euro 57.000 pari ad euro 425 al mq.

Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui PUBBLICA ANNUNCI Salvat Messaggi SA

VALUTAZIONE ABITAZIONE ECONOMICA
Villaggio dei Fiori Licata

MODIFICA CARATTERISTICHE Locali 4 Superficie 109 m² Bagni 2 Piano 2 Riscaldamento Autonomo Ascensore No

Ecco la stima dell'immobile!
27/04/2024

38.000€ Prezzo minimo 57.000€ Prezzo stimato 76.000€ Prezzo massimo

Idealista

Inserendo i dati, per la comparazione con altri immobili con caratteristiche simili con l'immobile oggetto di stima, il prezzo per immobili simili è pari a euro 65.000 pari ad euro 500 al mq.

idealista Inserisci annunci gratis Il tuo account Italiano

Case a Villaggio dei Fiori 16 di 33 case < Precedente Successivo >

Chiedi all'inserzionista
Ciao, questo appartamento mi interessa e mi piacerebbe visitarlo. Grazie
Contatta via chat

Vedi il telefono
Codice dell'annuncio 19720416
Privato Ezio

18 foto Mappa

Appartamento in vendita in Villaggio dei Fiori, 41
Fondachello - Oltreponete - Playa, Licata Vedi mappa

65.000 €
Calcola mutuo Confronta mutui
120 m² | 5 locali | 3° piano senza ascensore

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento adibito a civile abitazione sito nel comune di Licata.

La zona in cui è ubicato non è centrale ma è servita da servizi e negozi.

L'esposizione dell'appartamento è discreta (sud-est, nord-ovest).

La divisione interna è costituita da:

una cucina,

due bagni,

un ripostiglio,

tre camere da letto;

un salotto

una veranda;

tutti i locali sono dotati di apertura all'esterno.

Tali dati sono meglio evidenziati dall'esame delle fotografie allegate.

Il grado di rifinitura è abbastanza curato, con pavimenti in gres per tutto l'appartamento.

Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile; la cucina e il bagno sono rifiniti con rivestimenti in ceramica. L'altezza interna utile è di ml. 2.90.

Gli infissi esterni sono con imbotti in metallo e dotati di avvolgibili in pvc, gli infissi interni sono in alluminio con vetro semplice. Gli impianti idrici, di scarico, elettrici e citofono sono sotto traccia e sono in sufficienti condizioni d'uso.

I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati ed hanno uno spessore finito di cm. 10, le pareti esterne hanno uno spessore finito di cm. 30 e sono costituite da una muratura in forati. I solai sono di tipo misto laterizi e c.a. Tutto l'immobile è dotato di intonaco esterno.

L'immobile, come detto non è dotato di APE (attestato di prestazione energetica); da calcoli effettuati l'appartamento oggetto di stima risulta di classe energetica F con 159,49 Kwh/m². Nella tabella seguente è indicata la superficie netta e commerciale, al netto dei muri di ciascun locale e la superficie dei balconi e terrazzi.

LOCALE	m ²
Prezzo medio di vendita di immobili simili al mq	462,50
Coefficiente di merito	0,88
Prezzo al mq immobile	407,00
mq commerciali immobile	134,00
Valore immobile sintetico	54 538,00
Oblazione e oneri conces., bolli e tasse	980,96
Spese tecniche	430,64
VALORE IMMOBILE SINTETICO	53 126,40

	LOCALE	m ²
1	Cucina	14,71
2	Wc	4,47
3	Wc	5,89
4	Camera	16,00
5	Corridoio	10,62
6	Ripostiglio	3,07
7	Soggiorno	27,38
8	Camera	9,26
9	Camera	17,67
	Totale superficie utile	109,07
	Totale superficie lorda	126,21
10	Balcone	4,09
11	Balcone	10,59
12	Veranda	6,79
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	134,00

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata in riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998:

- 1- I muri interni sono computati per intero fino ad uno spessore di cm 50; mentre i muri in comunione sono computati il 50% fino ad uno spessore di cm 25
- 2- Le superfici dei balconi ad uso esclusivo sono computati il 30%
- 3- Le verande sono computati il 50%

In riferimento ai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo abbiamo:

VANI	% DI SUPERFICIE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SECONDO	100% DI 126,21	126,210
BALCONI	30% 14,684	4,400
VERANDA	50% 6,787	3,390
	Totale	134,000

STIMA PER VIA ANALITICA

La stima analitica dell'immobile è possibile in quanto esistono immobili simili ricadenti nella stessa zona ("A" del D.M. 15-5-68) dati in affitto.

$$V_{imm} = Rn/r$$

V_{imm} = Valore dell'immobile

Rn= reddito netto

r= saggio di capitalizzazione.

Calcolo del reddito netto: $R_n = \text{reddito lordo} - \text{spese}$

Il reddito lordo è costituito dal canone d'affitto annuo calcolato sulla base del canone mensile per immobili simili a quello oggetto della stima con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche e pertinenze; da una ricerca di mercato effettuata in zona, anche consultando alcune agenzie immobiliari, il canone medio è di € 300,00.

Pertanto avremo un canone annuo lordo di € 300,00 x 12 = € 3.600,00 .

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono le seguenti:

- spese di manutenzione,
- spese per amministrazione,
- spese per imposte e tasse.

Le spese su indicate da adeguata ricerca possono incidere per una percentuale pari al 12% del reddito lordo, quindi il 12% di € 3.600,00 e cioè € 432,00.

Quindi il reddito netto sarà:

$$R_n = € 3.600,00 - € 432,00 = € 3.168,00$$

Pertanto il valore di mercato del bene in esame viene determinato applicando la formula

$$V_{imm} = R_n / r$$

dove r è stato assunto come valore medio pari al 5.8%, avendo considerato le caratteristiche dell'immobile;

avremo dunque:

$$V = € 3.168,00 / 0.058 = € 54.620,69$$

Le Spese per la pratica edilizia (CILA), comprensive degli oneri, spese tecniche, bolli e tasse, sono state quantificate dall'U.T.C. a € 980,96 più iva (se dovuta) e oneri previdenziali (cpa 4%)=

Le spese per la pratica catastale (DocFa) comprensive di tasse e spese tecniche € 350,00 più iva (se dovuta) e oneri previdenziali (cpa 4%) = € 430,64

Schema riassuntivo:

affitto annuale lordo	3 600,00
spese 12,0%	432,00
affitto annuale netto	3 168,00
saggio r	0,058
Valore immobile (analitico)	54 620,69
Pratica Cila	980,96
Pratica DocFa	430,64
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>53 209,09</u>

RIEPILOGO VALUTAZIONE IMMOBILE

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Il primo sistema è quello sintetico attraverso cui si determina il valore più probabile di mercato prendendo a confronto fabbricati simili assumendo un parametro tecnico; nel nostro caso assumiamo il parametro superficie, ossia quello stesso che nella zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello oggetto di stima.

Il secondo è il sistema analitico, con cui si determina il più probabile valore attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato nelle contrattazioni di libero mercato, al netto delle spese.

In entrambi i casi, nella stima dell'immobile si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della richiesta di immobili simili nella zona.

Valore immobile sintetico	€ 53 106,05
Valore immobile analitico	€ 53 209,09
Valore Immobile	€ 53 157,57

Pertanto, con la riduzione del 10% (€ 5.315,75), a norma dell'art. 568 c.p.c. in cifra tonda il prezzo base del lotto unico sarà di:

€ 47.841,00 (euro quarantasettemilaottocentoquarantuno/00)

ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione di stima sono allegati :

- Copia titolo di proprietà del bene;