

**OGGETTO:** PROCEDURA ESEC. IMMOBILIARE N. 70/07 R.G.Es.
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: Dott. ssa A M. Patrizia Cavallaro

Tribunale di Caltagirone
Esecuzioni Immobiliari

Allegati:	1 Conferimento incarico	2 Preliminare coniugi [REDACTED]
	3. Preliminare ditta Sinopoli	4. verbale di sopralluogo
	5 Visure catastali	6. Planimetria catastale P.T. - P 1
	7. Planimetria PT e P 2	8. Elaborato fotografico

Data: Caltagirone



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare n. 77/07 R.G. Es.

G.E: dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

C.T.U.: dr. agr. Simone Amato

CAUSA:

Promossa: *dal creditore procedente* – [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Agr. Simone Amato, libero professionista, iscritto al n. 1227 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, veniva nominato come CTU per la Proc. Esecutiva immobiliare n. 77/07, promossa dal creditore procedente [REDACTED] rappresentata e difeso dall'Avv. Luigi Pulvirenti contro: debitore executato – [REDACTED]. (allegato1).

1.1 OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, c.t.u., dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto del procedimento e così come concordato telefonicamente con il custode giudiziario geom Pace Michelangelo, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/07/2019, alle ore 18:00 sui luoghi.

Alla data ed ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, mi recavo sul luogo d'incontro fissato e constatavo la presenza del geom. Pace Michelangelo nella qualità di custode giudiziario dei beni oggetto della procedura, del sig. [REDACTED] nella qualità di promittente acquirente dell'immobile sito in via San Giovanni Bosco n. 44 piano 2, e della sig.ra [REDACTED] promittente acquirente dell'immobile sito a piano 1.

Durante l'espletamento delle operazioni peritali interviene la sig.ra [REDACTED] producendo il contratto preliminare di vendita e i relativi pagamenti (allegato 2). Dopo interviene il sig. [REDACTED] comunicando di essere in possesso anche di un contratto di vendita e che lo produrrà al sottoscritto (allegato 3).

Alle ore 18:30 lo scrivente riservandosi di tornare eventualmente sui luoghi dichiara chiuse le odierne operazioni peritali. (si allega verbale di sopralluogo Allegato 4).

OGGETTO DEL MANDATO:

Il Giudice dell'Esecuzione,

- *Provveda il CTU (che si autorizza fin d'ora a servirsi della forza pubblica per l'accesso ai fabbricati):*

1. *a stimare i beni oggetto dei lotti ai nn. 1 e 2 della relazione;*
2. *a verificare se le opere di ristrutturazione ivi compiute abbiano causato o meno modifiche radicali nella consistenza degli immobili pignorati, con conseguente, eventuale necessità di indicare la sanabilità di tali abusi ed i relativi costi, da detrarre dal prezzo-base d'asta;*
3. *ad indicare il valore di stima del lotto n. 4 escludendo (laddove il creditore procedente non abbia provveduto alla rettifica di cui sopra) i beni indicati ai nn. 4 e 5 del pignoramento dell'esecuzione n. 70/07 R.G.E.*

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE:

1. - a stimare i beni oggetto dei lotti ai nn. 1 e 2 della relazione;

Si fa presente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato rilevato lo stato dei luoghi difforme rispetto a quanto descritto nella CTU precedente. Infatti, i fabbricati identificati ai lotti n. 1 e n. 2, presentano diversa distribuzione di spazi interni a seguito di interventi di modifica (variazione, fusione, diversa distribuzione di spazi interni e variazione catastale) del 27/06/2013 prot. CT 0196428 n. 53845. 1/2013, così come riportato nella visura catastale (allegato 5). Pertanto, sulla scorta degli elementi rilevati in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie depositate in catasto conformi allo stato dei luoghi, lo scrivente procede con la descrizione degli immobili e successiva stima.

Descrizione immobili appartenenti al lotto 1

LOTTO 1 composto da:

a) un fabbricato sito a PT censito in catasto al f. 87 p.lla 4587 sub 3 via San Giovanni Bosco civ. 44 categoria C/2 mq 17	b) un fabbricato sito a P1 censito in catasto f. 87 p.lla 1443 sub 4 via San Giovanni Bosco civ. 44 Categoria A/3, graffato con le particelle 1445 sub 6, 1446 sub 6, 4587 sub 4.
---	--

a) Fabbricato sito a PT censito in catasto al f. 87 p.lla 4587 sub 3, via San Giovanni Bosco n. 44, categoria C/2 mq 17 è adibito a garage e deposito. Si ha accesso a detto vano dal civico 44, attraverso una rampa di scale permette il collegamento con il piano primo, inoltre è possibile l'accesso ai veicoli, infatti è presente un secondo ingresso di m 2,60 lungo la stessa via (allegato 6).

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di pietrame esternamente intonacata a sabbia e cemento, regolarmente accatastato e la planimetria è conforme allo stato dei luoghi. Da un punto di vista urbanistico, appare legittimato volumetricamente essendo stato realizzato in epoca antecedente al 1942, come desumibile dalla tipologia costruttiva nonché dai documenti in atti.

In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha, tuttavia, riscontrato assenza di interventi di manutenzione in quanto l'immobile è stato lasciato al rustico tranne la parte in cui si ha l'accesso pedonale che risulta intonacata e pavimentata (vedi allegato fotografico).

b) un fabbricato sito a P1 f. 87 p.lla 1443 sub 4 via San Giovanni Bosco civ. 44 (vedi allegato fotografico) Categoria A/3, graffato con le particelle 1445 sub 6, 1446 sub 6, 4587 sub 4.

NB: Il termine "particella graffata" viene utilizzato soprattutto nel catasto fabbricati, che materializza circostanze in cui una stessa unità immobiliare viene identificata da più particelle. In questi casi si parla di immobile "graffato" in quanto costituisce comunque una singola unità immobiliare.

Pertanto, il fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa 87 p.la 1443 sub 4 Categoria A/3, graffato con le particelle 1445 sub 6, 1446 sub 6, 4587 sub 4 costituisce un unico immobile a P1 (vedi allegato fotografico).

Si accede all'immobile dal civico n. 44 della suddetta via, l'identificazione dello stesso e alla sua effettiva consistenza, si è giunti dall'esame della documentazione in atti presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

Dalle planimetrie catastali, di cui si è estratta copia (Allegato 6) si è rilevata la disposizione interna dei vani e la loro superficie conforme con lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo e in presenza del custode giudiziario geom Pace Michelangelo.

Il collegamento al piano primo avviene attraverso una scala interna, raggiunto il piano si ha l'ingresso all'immobile composto da sei vani oltre il bagno collegati da un unico corridoio; dalla cucina attraverso quattro gradini si accede ad altri due vani e un vano wc, la superficie complessiva dell'immobile è di mq 160 ad essi vanno aggiunti mq 4 di superficie scoperte. In tutti i vani sono presenti le aperture che permettono il ricambio d'aria, l'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, per quando riguarda le rifiniture interne rispecchiano lo stato conservativo dei luoghi.

Il fabbricato in oggetto è destinato ad uso abitazione risulta edificato con struttura in muratura caratteristica del tipo economico, i materiali impiegati sono quelli correnti all'epoca di edificazione antecedente al 1942. Il fabbricato esternamente risponde al tipo tradizionale della zona con intonaco misto a sabbia e cemento.

Detto immobile è occupato dai coniugi [REDACTED] a i quali in sede di operazioni peritali hanno comunicato di essere in possesso di un preliminare di vendita e relativi pagamenti che vengono allegati alla presente (allegato 2).

RIEPILOGO LOTTO1)

P1						
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie
87	1443	4	A/3	5	8,5 vani	164 mq tot. 160 mq escluso aree scoperte
	1445	6				
	1446	6				
	4587	4				
P.T						
87	4587	3	C/2	4	18 mq	22 mq

Stima dell'immobile appartenente al lotto 1

Per determinare il valore di mercato di ciascun immobile si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, stima comparativa diretta e stima per capitalizzazione del reddito, assumendo come valore dell'immobile la media dei valori così ricavati.

Con la stima comparativa diretta la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$Vm = p \times S$$

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Per quanto riguarda le superfici, è stata calcolata per intero la superficie residenziale, mentre si è applicata una riduzione del 60% alle superfici non residenziali di pertinenza.

La stima per capitalizzazione del reddito è riferita invece alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$V_m = R_b / r$$

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = raggio di redditività

I valori applicati per la stima degli immobili sono quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; gli ultimi dati registrati nella banca dati O.M.I. sono quelli riferiti all'anno 2008, 2 semestre.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CALTAGIRONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO: ABRUZZI - REGINA ELENA - ROMA - STURZO - VITT. EMANUELE - PRINCIPE AMEDEO - MUNICIPIO- UMBERTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	550	800	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	320	480	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	450	670	L	1,9	2,8	L

Stima Lotto 1

I metodi di stima applicati sono due:

Stima comparativa diretta

Premesso che :

- si ritiene congruo il prezzo di €/mq 500,00 (considerando l'immobile di abitazione di tipo economico)

Pertanto avremo:

Superficie residenziale = 160 mq

Sup.non residenziale 26 x 60% = mq 15,60 (garage e balconi)

Superficie totale= 160 + mq 15,60 = mq 175,60

Valore di mercato = €/mq 500,00 x 175,60 = **€ 87.800,00**

Stima per capitalizzazione del reddito

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 300,00

Pertanto:

- € 350,00 x 12 mesi = € 4.200,00

A detrarre il 25% = € 1.050,00

Reddito netto annuo

€ 4.200,00 - € 1.050,00 = € 3.150,00

Considerato un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

(€ 3.150,00 x 100) : 4 = € 78.750,00

Dalla media dei due valori ottenuti dalle due stime, si ricava:

$(€ 87.800,00 + € 78.750,00) / 2 = € 83.275,00$

VALORE LOTTO 1 € 83.275,00

composto da un locale garage PT e un fabbricato per civile abitazione P1

Descrizione immobili appartenenti al lotto 2

LOTTO 2 composto da:	
a) un fabbricato sito a PT censito in catasto al <i>Foglio n. 87, part. 1443 sub 3 categoria C/2 la cui superficie totale è di mq 146, classe 4, consistenza 110 mq, graffiata con la part. 1444 sub 4, 1445 sub 5</i>	b) un fabbricato sito a P2 censito in catasto al <i>Foglio n. 87, part. 1443 sub 5 categoria A/3 la cui superficie totale è di mq 167, al netto delle aree scoperte è di mq 162, classe 5, consistenza 8,5 vani, graffiata con la part. 1445 sub 7, 1446 sub 7 e 4587 sub 5.</i>

a) un fabbricato sito a PT sito in Via San Giovanni Bosco 46

L'immobile è ubicato nel centro storico della città, tra la Via Sagone e la Via San Giovanni Bosco (vedi allegato fotografico), è rilevato in catasto al *Foglio n. 87, part. 1443 sub 3 categoria C/2 la cui superficie totale è di mq 146, classe 4, consistenza 110 mq, graffiata con la part. 1444 sub 4, 1445 sub 5 (Allegato 3)*

Detto immobile è destinato a garage e deposito, composto da n. 4 vani con apertura su cortile interno. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di pietrame intonacata a cemento. Internamente è stato in parte lasciato al rustico e in parte intonacato realizzato in epoca antecedente al 1942, come desumibile dalla tipologia costruttiva nonché dai documenti in atti. In sede di sopralluogo lo scrivente CTU ha, tuttavia, riscontrato assenza di interventi di manutenzione in quanto l'immobile è stato lasciato al rustico tranne la parte in cui si ha l'accesso pedonale che risulta intonacata e pavimentata.

b) un fabbricato sito in Caltagirone Via San Giovanni Bosco 44 P2.

L'immobile in argomento è rilevato in catasto al *Foglio n. 87, part. 1443 sub 5 categoria A/3 la cui superficie totale è di mq 167, al netto delle aree scoperte è di mq 162, classe 5, consistenza 8,5 vani, graffiata con la part. 1445 sub 7, 1446 sub 7 e 4587 sub 5. (Allegato 5) anche in questo si parla di un unico immobile a P2 (vedi allegato fotografico).*

Si accede all'immobile dal civico n. 44 della suddetta via, l'identificazione dello stesso e alla sua effettiva consistenza, si è giunti dall'esame della documentazione in atti presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

Dalle planimetrie catastali, di cui si è estratta copia (Allegato 7) si è rilevata la disposizione interna dei vani e la loro superficie ed è conforme con lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo e in presenza del custode giudiziario geom Pace Michelangelo.

Il collegamento al piano secondo avviene attraverso una scala interna, raggiunto il piano si ha l'ingresso all'immobile composto da sei vani oltre il bagno collegati da un unico corridoio, dalla cucina attraverso quattro gradini si accede ad altri due vani e un vano wc, la superficie complessiva dell'immobile è di mq 162 ad essi vanno aggiunti mq 5 di

superficie scoperte. In tutti i vani sono presenti le aperture che permettono il ricambio d'aria, l'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia, per quando riguarda le rifiniture interne rispecchiano lo stato conservativo dei luoghi.

Il fabbricato in oggetto è destinato ad uso abitazione risulta edificato con struttura in muratura caratteristica del tipo economico, i materiali impiegati sono quelli correnti all'epoca di edificazione antecedente al 1942. Il fabbricato esternamente risponde al tipo tradizionale della zona con intonaco misto a sabbia e cemento.

Detto immobile è in possesso del sig. [REDACTED] il quale in sede di operazioni peritali hanno comunicato di essere in possesso di un preliminare di vendita e relativi pagamenti che vengono allegati alla presente (allegato 3).

RIEPILOGO LOTTO 2)

P2						
Foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	superficie
87	1443	5	A/3	5	8,5 vani	167 mq tot. 162 mq escluso aree scoperte
	1445	7				
	1446	7				
	4587	5				
P.T						
87	1443	3	C/2	4	110 mq	146 mq
	1444	4				
	1445	5				

Stima Lotto 2

Anche per il lotto 2 valgono le precedenti considerazioni per la scelta dei valori da applicare per la stima

Pertanto avremo:

Superficie residenziale = 162 mq

Sup.non residenziale 150 x 60% = mq 90,00 (garage e balconi)

Superficie totale= 162+ mq 90 = mq 252,00

Valore di mercato = €/mq 500,00 x 252,00 = **€ 126.000,00**

Stima per capitalizzazione del reddito

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di € 350,00

Pertanto:

- € 350,00 x 12 mesi = € 4.200,00

A detrarre il 25% = € 1.050,00

Reddito netto annuo

€ 4.200,00 - € 1.050,00 = € 3.150,00

Considerato un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

(€ 3.150,00 x 100) : 4 = € 78.750,00

Dalla media dei due valori ottenuti dalle due stime, si ricava:

(€ 126.000 + € 78.750,00)/2 = **€ 102.375,00**

VALORE LOTTO 2 € 102.375,00

2. a verificare se le opere di ristrutturazione ivi compiute abbiano causato o meno modifiche radicali nella consistenza degli immobili pignorati, con conseguente, eventuale necessità di indicare la sanabilità di tali abusi ed i relativi costi, da detrarre dal prezzo-base d'asta;

In sede di sopralluogo sono state rilevati degli interventi di manutenzione ad alcuni immobili, e precisamente quello posto a piano primo e al piano secondo con ingresso di via Grazia. Attualmente detti immobili sono occupati, al piano primo, dalla sig.ra [REDACTED] con la rispettiva famiglia mentre al secondo piano l'immobile è in possesso del sig. [REDACTED] e in atto non risulta abitato. Entrambe le famiglie hanno riferito di essere in possesso di un preliminare di vendita e di aver pagato la somma dovuta al Sig. [REDACTED] per la compravendita e di essere in attesa del rogito (allegato 1 e 2)

In merito allo stato di fatto degli immobili si rende noto che detti interventi non hanno determinato nessun incremento di volumetria né di superfici. Sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria per il mantenimento degli immobili.

3. ad indicare il valore di stima del lotto n. 4 escludendo (laddove il creditore procedente non abbia provveduto alla rettifica di cui sopra) i beni indicati ai nn. 4 e 5 del pignoramento dell'esecuzione n. 70/07 R.G.E.

Bene appartenente al lotto 4

Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, è composto da un appezzamento di terreno esteso complessivamente mq 10.657 su cui insistono n. 3 fabbricati, siti in agro di Caltagirone (CT) c.da Piano Chiesa, rilevati in catasto al:

- TAB. 1 - Terreno

C/da Piano Chiesa, fraz. Santo Pietro					
Dati catastali					
foglio	particella	sub	Qualità	classe	consistenza
290	34		Seminativo	3	10.657 mq
Tot. Superficie agricola mq. 10.657					

- TAB. 2 Fabbricati

C/da Piano Chiesa, fraz. Santo Pietro					
Dati catastali					
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza
290	196	2	A/3	3	8 vani
		4	A/4	4	2,5 vani
		5	C/6	3	22 mq
		6	A/3	3	8 vani

Si accede all'immobile percorrendo la Caltagirone-Santo Pietro SP62, fino ad arrivare alla Via F. Oznam, attraverso strade interpoderali collegate direttamente con la suddetta Via, si giunge al fondo oggetto della procedura.

- Descrizione fabbricati

I Fabbricati sono ubicati in agro di Caltagirone, Frazione Santo Pietro C/da Piano Chiesa.

Foglio n.290, part.196 sub 2, cat. A/3, classe 3, cons. 8 vani – P T

Foglio n.290, part 196 sub 4, cat A/4, classe 4, cons. 2,5 vani – P T

Foglio n.290, part.196, sub 5, cat C/6, classe 3, cons. 22 mq – P-T

Foglio n. 290, part. 196, sub 6, cat. A/3, classe 3 cons.8 vani – P 1°

L'immobile è ubicato a Caltagirone in C/da Piano Chiesa, Fraz. Santo Pietro, nei pressi del borgo abitato, è composto da un fabbricato principale destinato ad abitazione e da due corpi secondari.

- **Fabbricato principale** (sub 2 e sub 6)

il fabbricato principale destinato ad abitazione si articola su due piani. Il piano terra è composto da sei vani più accessori e ha una superficie lorda complessiva di **mq. 122**, di cui si aggiungono **mq. 48,86** delle verande di pertinenza dell'abitazione.

Anche il primo piano è composto da sei vani più accessori, con una distribuzione degli spazi interni diversa rispetto al piano terra. La superficie lorda complessiva è di **mq. 126**, più **mq.10,75** di spazi esterni pertinenziali.

- **Corpi secondari** (sub 4 e sub 5)

I due corpi secondari sono entrambi a piano terra su di un unico livello. Il più grande ha una superficie lorda di **mq. 42,5** e, secondo quanto riportato nelle visure catastali, ha destinazione abitativa. L'altro fabbricato ha una superficie lorda di **mq. 26,77** e catastalmente risulta destinato a garage.

L'epoca di edificazione degli immobili, oltre ad una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario, presente tra la documentazione attualmente in atti presso l'U.T.C. di Caltagirone, si rileva che gli immobili sono stati edificati nel 1958.

I fabbricati ricadono all'interno del medesimo lotto di terreno, anch'esso oggetto della redigente relazione, e non sono tra loro confinanti. Essi confinano, pertanto, solo con il terreno di pertinenza.

Attualmente l'intero immobile oggetto della procedura è condotto in affitto dalla [REDACTED] regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 04/04/2019 con durata annuale e tacitamente rinnovabile (allegato 8).

Precisazioni:

così come già riportato nella precedente CTU l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e precisamente nel 1958, attualmente in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tale periodo nessuna autorizzazione e /o concessione era necessaria per l'edificazione degli immobili. Risulta, tuttavia, in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale documentazione relativa ad una richiesta per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ex art.13 L. 47/85, presentata dal debitore in data 15/01/2003 (prot. n. 01976) per compensare un aumento di volume del fabbricato a seguito di lavori di manutenzione eseguiti sugli immobili, come specificato nella richiesta di nulla osta prot. n. 5347 del 8/7/2003 trasmessa dal Comune di Caltagirone all' Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, di cui si è estratta copia presso l'U.T.C.

Nel corso dei lavori di manutenzione eseguiti senza preventiva autorizzazione comunale, è stata elevata denuncia per ampliamento del primo piano pari a mc.74,50; per tale ragione il debitore ha inoltrato istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, proponendo la demolizione del locale adibito a deposito/ garage (part. 196 sub 5) avente una consistenza volumetrica di mc. 76,30. Riguardo a tale richiesta si è accertato che il progetto è stato esaminato dalla commissione edilizia, che ha espresso parere favorevole,

ma che nessuna concessione edilizia è stata ad oggi rilasciata poiché la documentazione risulta incompleta. Riguardo ai costi per la definizione della pratica di sanatoria, l'Ufficio Tecnico non è in grado, ad oggi di definire l'entità, sia per la incompletezza documentazione degli atti, sia perché il notevole lasso di tempo trascorso si rende necessario un riesame delle pratiche. Per tale ragione, tali costi possono essere calcolati solo in via approssimativa, considerando, ad oggi, le somme relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, più eventuali oneri aggiuntivi; essi vengono quantificati in € 800,00.

C/da Piano Chiesa, fraz. Santo Pietro					
Dati catastali					
foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza
290	196	2	A/3	3	8 vani
		4	A/4	4	2,5 vani
		5	C/6	3	22 mq
		6	A/3	3	8 vani
Superfici lorde					
Fabbricato principale			Corpi secondari		
P.T.		1°PIANO			
Sup. residenziale	Sup. non residenziale	Sup. residenziale	Sup. non residenziale	Sup. residenziale	Sup. non residenziale
mq 122	mq 48,86	mq. 126	mq. 10,75	mq. 42,5	mq. 26,77
Tot. Superficie residenziale mq. 290,5			Tot. Superficie non residenziale mq. 86,38		

Valutazione immobili

Per determinare il valore di mercato di ciascun immobile si è effettuata un'analisi ricorrendo a due metodi di stima, stima comparativa diretta e stima per capitalizzazione del reddito, assumendo come valore dell'immobile la media dei valori così ricavati.

Con la stima comparativa diretta la valutazione del valore di mercato dell'immobile da stimare è effettuata attraverso la comparazione con altri beni ricadenti nella stessa zona e ad esso simili, compravenduti in un periodo prossimo a quello di riferimento per la stima del bene.

$$V_m = p \times S$$

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

Per quanto riguarda le superfici, è stata calcolata per intero la superficie residenziale, mentre si è applicata una riduzione del 60% alle superfici non residenziali di pertinenza.

La stima per capitalizzazione del reddito è riferita invece alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

$$V_m = R_b / r$$

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = raggio di redditività

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	510	L	1,4	1,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	420	L	1,1	1,5	L
Ville e villini	NORMALE	550	750	L	1,7	2,3	L
Fabbricato principale					Corpi secondari		
P.T.		1° PIANO					
Sup. residenziale	Sup. non residenziale	Sup. residenziale	Su. Non residenziale	Sup. residenziale		Sup. non residenziale	
mq.122	mq.48,86	mq. 126	mq.10,75	Mq. 42,5		Mq. 26,77	
Tot. Superficie residenziale mq.290 50					Tot. Superficie non residenziale mq.86,38		
terreno							
Tot. Superficie terreno mq.10,657							

Sia i fabbricati che il relativo terreno vengono stimati insieme poiché costituiscono un unico bene immobile dato che il terreno, è di pertinenza esclusiva dei fabbricati descritti e la vendita deve pertanto essere effettuata congiuntamente.

– I fabbricati

Si procede innanzitutto alla valutazione dei fabbricati, applicando per la stima valori intermedi.

Stima comparativa diretta

Si ritiene congruo il prezzo di €600,00 al metro quadrato

Sup.res. =mq. 290,5

Sup. nr.= mq.86,38 x 60%= mq 51, 83

Sup. tot. =mq. 290 ,5 +mq.51,84 = mq. 342, 34

Valore di mercato= €/mq. 600,00 x mq. 342,34 = €205.404,00

Stima per capitalizzazione del reddito

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di €230

€ 230,00 x 12 mesi = 2.760,00

A detrarre il 25% per oneri, tasse etc.:

€2.760 x 25% = 690,00

Reddito netto annuo

€2.760,00 – € 690,00 = € 2.070,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

(€ 2.070,00 x 100) : 4 = € 51.750,00

Dalla media dei valori ottenuti dalle due stime. Si ricava:

€ (205,404,00 + 51.750,00) : 2 = **€128.577,00** (valore fabbricati LOTTO 4.a)

– Il terreno

Al valore dei fabbricati occorre aggiungere il prezzo del terreno, per il calcolo del quale si è applicato il prezzo unitario di €/ ha 8.500,00

Valore di mercato = €/ha 8.500,00 x ha 1,657 = **€14.084,50** (valore terreno LOTTO 4.b)

Sommando al valore di mercato dei fabbricati quello relativo al terreno, si determina il valore complessivo del lotto:

€128.577,00 + € 14.084,50 = €142.661,50

Al valore di mercato così ricavato va sottratto il costo per la definizione della pratica di sanatoria, pari a €800,00 detto costo è stato quantificato solo in via approssimativa poiché non è possibile, ad oggi definire l'esatto ammontare.

$142.661,50 - €800,00 = € 141.861,50$

Valore di mercato fabbricati + terreno agricolo € 141.000,00

Conclusioni

Gli elementi sopra riportati ed i relativi calcoli derivanti da analisi e sintesi di valori mercuriali hanno consentito di ottenere un valore rispondente ed apprezzabile dagli operatori economici che esercitano sulle piazze di Caltagirone, Grammichele e Mineo. L'elaborazione dei dati è stata eseguita con obiettività, senza ledere gli interessi degli esecutati né quelli della procedura esecutiva in corso.

Pertanto, i valori dei beni oggetto della presente procedura, appartenente agli esecutati viene stimato e confermato a circa :

VALORE LOTTO 1 € 83.275,00

VALORE LOTTO 2 € 102.375,00

VALORE LOTTO 3 € 141.000,00

Si ringrazia per l'incarico ricevuto manifestando la piena disponibilità per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dr. Agr. Simone Amato)

