

Pr. Es. n. RGE 283/2022

dott. ing. Antonio Nicolosi – mail: anto_nicolosi@tiscali.it – PEC: antonio.nicolosi@ingpec.eu

$$6.000,00 - 1.500,00 = 4.500,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$4.500,00 \times 100/3,50 = 128.571,43 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(104.400,00 + 128.571,43)/2 = 116.485,71 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **116.500,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$116.500,00 \times 0,85 = 99.025,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$97.750,00 - 3.000,00 = 96.025,00 \text{ €}.$$

GARAGE/PALESTRA AL FOGLIO 36, PARTICELLA 523, SUBALTERNO 27

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA:

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 520,00 €/m².

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 243,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$243,00 \text{ mq} \times 520,00 \text{ €/m}^2 = 126.360,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per l'immobile in questione il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 580,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$580,00 \times 12 = 6.960,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

RELAZIONE DI PERIZIA

31

$$6.960,00 \times 0,25 = 1.740,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$6.960,00 - 1.740,00 = 5.220,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$5.220,00 \times 100/3,50 = 149.142,86 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(126.360,00 + 149.142,86)/2 = 137.751,43 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **138.000,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$138.000,00 \times 0,85 = 117.300,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$117.300,00 - 25.100,00 = 92.200,00 \text{ €}$$

UFFICIO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 5

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA:

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 700,00 €/m².

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 139,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$139,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 97.300,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Pr. Es. n. RGE 283/2022

dott. ing. Antonio Nicolosi – mail: anto_nicolosi@tiscali.it – PEC: antonio.nicolosi@ingpec.eu

Per l'immobile in questione il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 420,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$420,00 \times 12 = 5.040,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

$$5.040,00 \times 0,25 = 1.260,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$5.040,00 - 1.260,00 = 3.780,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$3.780,00 \times 100/3,50 = 108.000,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(97.300,00 + 108.000,00)/2 = 102.650,00 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **103.000,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$103.000,00 \times 0,85 = 87.550,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$87.550,00 - 5.300,00 = 82.250,00 \text{ €}.$$

APPARTAMENTO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 6

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA:

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 700,00 €/m².

RELAZIONE DI PERIZIA

33

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 139,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$139,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 97.300,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per l'immobile in questione il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 390,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$390,00 \times 12 = 4.680,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

$$4.680,00 \times 0,25 = 1.170,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$4.680,00 - 1.170,00 = 3.510,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$3.510,00 \times 100/3,50 = 100.285,71 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(97.300,00 + 100.285,71)/2 = 98.792,86 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **99.000,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$99.000,00 \times 0,85 = 84.150,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$87.550,00 - 5.300,00 = 78.850,00 \text{ €}.$$

RELAZIONE DI PERIZIA

34

Pr. Es. n. RGE 283/2022 –

dott. ing. Antonio Nicolosi – mail: anto_nicolosi@fiscali.it – PEC: antonio.nicolosi@ingpec.eu

OPIFICIO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 8**STIMA SINTETICA – COMPARATIVA:**

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 400,00 €/m².

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 460,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$460,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 184.000,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per l'immobile in questione il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 830,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$830,00 \times 12 = 9.960,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

$$9.960,00 \times 0,25 = 2.490,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$9.960,00 - 2.490,00 = 7.470,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$7.470,00 \times 100/3,50 = 213.428,57 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

$$(184.000,00 + 213.428,57)/2 = 198.714,29 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **199.000,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

RELAZIONE DI PERIZIA

35

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$199.000,00 \times 0,85 = 169.150,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$169.150,00 - 5.800,00 = 163.350,00 \text{ €}.$$

OPIFICIO AL FOGLIO 30, PARTICELLA 214, SUBALTERNO 9

STIMA SINTETICA – COMPARATIVA:

Tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne, delle condizioni di manutenzione del fabbricato, prendendo come riferimento i valori di vendita di immobili della stessa zona, con stessa epoca di costruzione e con analoghe caratteristiche, ho assunto un valore di mercato di 400,00 €/m².

Dalla risposta al precedente quesito ho ricavato la superficie commerciale dell'appartamento pari a 910,00 mq, per cui il valore di vendita è:

$$910,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 364.000,00 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA O DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per l'immobile in questione il reddito lordo è stato ricavato dal valore degli affitti rilevati negli immobili della zona tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione; si è ritenuto congruo un prezzo di locazione di 1.630,00 € mensili e quindi un reddito annuo lordo di:

$$1.630,00 \times 12 = 19.560,00 \text{ €}$$

Si suppone che le spese di manutenzione dell'immobile si attestino al 25 % del ricavo lordo, cioè:

$$19.560,00 \times 0,25 = 4.890,00 \text{ €}$$

per cui il reddito netto annuo è:

$$19.560,00 - 4.890,00 = 14.670,00 \text{ €}$$

Applicando a questa cifra il tasso di capitalizzazione del 3,50 % si ottiene:

$$14.670,00 \times 100/3,50 = 419.142,86 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA

Per dare risposta al quesito ritengo opportuno ed equo stimare il valore dell'immobile con una media semplice ottenendo:

RELAZIONE DI PERIZIA

36

$$(364.000,00 + 419.142,86)/2 = 391.571,43 \text{ €}$$

Che ritengo opportuno approssimare a **391.000,00 €**.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Si considera una riduzione del prezzo di mercato del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$391.000,00 \times 0,85 = 332.350,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato totale degli immobili oggetto della vendita, decurtato anche relative spese, è di:

$$332.350,00 - 5.800,00 = \mathbf{326.550,00 \text{ €}}$$

Quesito o)

Data la tipologia e le caratteristiche dei beni è opportuno procedere alla vendita separata in lotti pari al numero di immobili pignorati; gli immobili sono infatti:

- Unità immobiliari indipendenti che non necessitano di frazionamento per essere venduti separatamente;
- Di tipologia diversa l'uno dall'altro;
- Collocati in fabbricati diversi;
- Dotati di accessi autonomi;
- Capaci di produrre reddito indipendentemente l'uno dall'altro.

Per i motivi indicati sopra si predispose la vendita secondo i seguenti lotti.

N° lotto	Ubicazione immobile	Dati catastali	Valore di vendita
1	Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 10 e 12, piano terra	Foglio 36, part. 523, sub 19	91.450,00 €
2	Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 4 e 6, piano terra	Foglio 36, part. 523, sub 20	96.025,00 €
3	Garage/palestra sito in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 14, piano seminterrato	Foglio 36, part. 523, sub 27	92.200,00 €
4	Ufficio sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano 1	Foglio 30, part. 214, sub 5	82.250,00 €

5	Appartamento sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano I	Foglio 30, part. 214, sub 6	78.850,00 €
6	Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra	Foglio 30, part. 214, sub 8	163.350,00 €
7	Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra	Foglio 30, part. 214, sub 8	326.550,00 €

Quesito p)

Vedi allegati

Quesito q)

Il debitore è l'unico proprietario dei beni messi in vendita.

Quesito r)

La proprietà dei beni messi in vendita è del solo debitore per cui non si rende necessario nessun progetto di divisione.

4. Conclusioni

Sinteticamente le informazioni relative agli immobili oggetto della presente relazione si possono così riassumere:

Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 10 e 12:

- censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 19;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 115,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 91.450,00 €;

Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 4 e 6:

- censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 20;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 116,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 96.025,00 €;

Garage/palestra sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 14:

- censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 27;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];

Pr. Es. n. RGE 283/2022 -

dott. ing. Antonio Nicolosi – mail: anto_nicolosi@tiscali.it – PEC: antonio.nicolosi@ingpec.eu

- occupato con contratto di locazione dalla società sportiva [REDACTED];
- superficie commerciale 243,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 92.200,00 €;

Ufficio sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano 1:

- censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 5;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 139,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 82.250,00 €;

Appartamento sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano 1:

- censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 6;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 139,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 78.850,00 €;

Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra:

- censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 8;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 460,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 163.350,00 €;

Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra:

- censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 9;
- in piena ed esclusiva proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- non occupato;
- superficie commerciale 910,00 mq;
- valore commerciale del lotto di euro 326.550,00 €;

Per la vendita degli immobili si prevede la divisione nei seguenti lotti

1	Bottega sita in Belpasso (CT)	Fg. 36, part. 523, sub 19	91.450,00 €
2	Bottega sita in Belpasso (CT)	Fg. 36, part. 523, sub 20	96.025,00 €
3	Garage/palestra sita in Belpasso (CT)	Fg 36, part. 523, sub 27	92.200,00 €
4	Ufficio sito in Belpasso (CT)	Fg 30, part. 214, sub 5	82.250,00 €
5	Appartamento sito in Belpasso (CT)	Fg 30, part. 214, sub 6	78.850,00 €
6	Opificio sito in Belpasso (CT)	Fg 30, part. 214, sub 8	163.350,00 €
7	Opificio sito in Belpasso (CT)	Fg 30, part. 214, sub 8	326.550,00 €

La presente relazione è depositata in originale e fanno parte integrante n. 8 allegati:

Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Elaborato fotografico
3. Visure e planimetrie catastali
4. Planimetrie di progetto
5. Rilievo stato di fatto
6. Visure ipotecarie
7. Copia atti di proprietà
8. Copia contratti locazione

Catania, 04/10/2024

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Antonio Nicolosi

