

CILIBERTI Rossella

INGEGNERE



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



Giudice Delegato

Ill. ssimo Dott. Alessandro Laurino



Fallimento

R.G. Fall. n. 196/2022

- Perizia di Stima -



INDICE

Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Dati generali.....	pag. 04
Capitolo 3: Descrizione del bene.....	pag. 05
Capitolo 4: Valutazione.....	pag. 07
Capitolo 5: Conclusioni	pag. 15

All. A: Documentazione fotografica

All. B0: Verbale inventario

All. B1: Visura e planimetria catastali

All. B2: Atto di provenienza

All. B3: Contratto di locazione

All. B4: Titoli urbanistici

All. B5: Estratto conto quote condominiali

All. B6: Attestato di Prestazione Energetica (APE)

1. PREMESSA

1.1 Scopo della stima

Con nomina del curatore Avv. Alberto Vella, si nominava stimatore della procedura fallimentare in epigrafe la scrivente dott. Ing. Rossella Ciliberti, con studio in Aci Castello (CT), Via Firenze n.123, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6076, con il seguente mandato:

"Stima del valore commerciale dell'immobile sito in Furnari (ME), VIA PRESTIPAULO n. 28, interno 28, piano: 1 (iscritto al NCEU al foglio 3, particella 463, sub 28, categoria A/7, rendita € 128,60);

Si procederà in questa sede alla stima del bene immobile registrato.

1.1 Attività svolta

Sulla scorta di quanto sopra, in data 12/07/2024 mi recavo con il curatore avv. Alberto Vella e con il funzionario giudiziario dott. [REDACTED] nel Comune di Furnari (ME) in Via Prestipaolo n. 28, presso l'immobile oggetto di fallimento identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Messina al foglio n°3, particella n°463, sub 28, categoria A/7, dove era presente il sig. [REDACTED], locatario dell'immobile.

Qui, il giorno 12 del mese di Luglio 2024 alle ore 19:00, veniva fatta un'ispezione dei luoghi e di tutti i locali, esperandone rilievo metrico e fotografico; alle ore 19:45, dopo avere dato lettura del verbale ai comparenti il sottoscritto sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di comunicare, ove necessario allo svolgimento del proprio mandato, la data di un eventuale successivo accesso.

Sono stati effettuati i necessari accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni in esame, ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state al riguardo svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili in questione.

Nella fattispecie si rappresenta che è stata effettuata una stima di massima con la quale viene espresso un giudizio basato su elementi desunti dalla generale conoscenza dello specifico segmento immobiliare della zona territoriale e dal locale mercato immobiliare, con riferimento ad una situazione ordinaria.

È del tutto evidente che la presente stima è quindi una valutazione caratterizzata da un'alea che non dovrebbe discostarsi da quella estimale.

1.3 Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc), sono stati desunti dalla documentazione fornita e non sono state eseguite verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali. Sono stati eseguiti altresì accertamenti relativi alla regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari stesse, nonché gli opportuni sopralluoghi in loco, rilievi metrici e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

1.4 Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi. Il primo, detto "comparativo diretto", è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, comparato con i valori riscontrati sul sito OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il secondo, detto "comparativo indiretto", verifica la correttezza della stima ottenuta con il primo procedimento sintetico comparativo, attraverso un procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti agli immobili oggetto di stima.

I procedimenti scelti, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

1.5 Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

2. DATI GENERALI

2.1 Individuazione dell'unità immobiliare da stimare

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un'unità immobiliare residenziale di tipologia villino come di seguito elencato in tabella:

N.	Natura	Denominazione	Categoria	Foglio	Particella	Sub	Consistenza
1	Fabbricato	Via Prestipaolo n. 28, Furnari (ME)	A/7	3	463	28	3 vani

Il fabbricato si trova nel comune di Furnari (ME) nella località di Portorosa, un complesso turistico caratterizzato da ville che si affacciano su canali navigabili, lungo i quali, sono dislocati gli

ormeggi che costituiscono un porto turistico. È collocato nel punto più rientrante della baia tra il golfo di Milazzo e di Tindari.

Le unità abitative sono suddivise in lotti, accessibili anteriormente da strade interne al complesso, e posteriormente da vicoli pedonali oppure direttamente dai suggestivi canali navigabili.

Il porto artificiale sorge in Contrada Bazia, tra la Contrada Torre Forte e la Contrada Saiatine, del territorio comunale di Furnari. È formato da un avamposto, difeso da un molo di sopraflutto e da uno di sottoflutto, e da alcune darsene interne banchinate ricavate per escavazione.

Nello specifico, la posizione dell'immobile è individuata geograficamente nell'intorno del punto di geografiche ED50 38°07'30.1" Latitudine Nord e 15°06'50.3" Longitudine Est e non ha uno sbocco diretto direttamente tramite autostrada, ma può essere raggiunta dal casello autostradale di Falcone sull'autostrada A20, distante circa 3 km.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'identificazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del comune di Messina è la seguente:

- Appartamento sito in Furnari (ME), Via Prestipaolo n.28, piano 1 interno 28, foglio n°3, particella n°463, sub 28, categoria A/7, classe 5, rendita € 128,60.

L'intestazione dell'immobile risulta la seguente:

- [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.

3.1 Provenienza e regolarità edilizia

Provenienza

I beni, posseduti dalla [REDACTED] pervennero in forza dell'atto di compravendita cessione di contratto rogato dal Notaio Giuseppe Riggio in Catania in data 18/11/1991, rep. n. 42130 racc. n. 5094, registrato a Catania il 04/12/1991 al n. 14092 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Messina il 21/11/1991 ai numeri 30514/25473, di cui si allega copia.

Regolarità edilizia ed oneri condominiali

Secondo quanto dichiarato nel titolo di provenienza, si enunciano di seguito le principali autorizzazioni ed attestazioni amministrative rilasciate:

Concessione edilizia n°13/87 rilasciata dal Sindaco di Furnari in data 11 febbraio 1987 e successiva **Variante n. 24/89** del 5 giugno 1989 (allegato B4). I lavori sono iniziati in data 30 novembre 1987 ed ultimati in data 21 luglio 1989, con dichiarazione di conformità al progetto rilasciato dal Sindaco di Furnari in data 21 luglio 1989 con **attestazione prot. n. 5530** (allegato B4).

Si precisa che ad oggi non è stato rilasciato certificato di abitabilità e sarà pertanto cura del promissario acquirente richiedere a proprio carico una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) al momento della compravendita.

Si trasmettono, altresì, le informazioni e i documenti sul rendimento energetico dell'immobile; si allega in particolare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (allegato B6), facendo presente, dalla data del rilascio ad oggi, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione che hanno modificato la classe energetica.

Si fa presente, infine, che il bene fa parte del Condominio "lotto S1" di Portorosa, i cui oneri condominiali ordinari sono di circa € 350,00 l'anno. Si allega all'uopo relativo estratto conto (allegato B5).

3.2 Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare è situato al primo piano di una villetta bifamiliare accorpata risalente alla fine degli anni '80.

La proprietà, alla quale si accede da una scala esterna, è costituita da una zona living con angolo cottura e un disimpegno che conduce ad una camera da letto e ad un bagno. Completano l'appartamento due balconi di diversa metratura, l'uno prospiciente il prospetto nord ovest e l'altro, utilizzato come terrazzino, prospiciente il prospetto sud est.

Dal punto di vista progettuale, le strutture in elevazione sono costituite da telai di travi e pilastri in cemento armato, mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento.

Gli infissi sono realizzati in legno e dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di sistema di riscaldamento/raffrescamento grazie all'installazione di uno split, di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua e di un impianto elettrico non soggetto ad adeguamento.

In sede di sopralluogo di rilevano fenomeni di umidità nella zona living e in uno dei due balconi, verosimilmente causati da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

I dati rilevati in sede di sopralluogo in merito all'identificazione, la localizzazione, i riferimenti catastali e i confini risultano conformi agli atti.

3.3 Consistenza e calcolo della Superficie Commerciale

Per la Superficie Commerciale si fa riferimento al DPR 138/1998 e per immobili di tipo residenziale il calcolo è dato dalla somma delle superfici lorde di piano sommate nella misura del 100%; della superficie dei balconi/terrazze/cortili computata nella misura del 30% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%). Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità

immobiliari di categoria A/7, la superficie va computata nella misura del 10%, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Vengono di seguito riassunti i parametri del bene:

cod.	Tipo superficie	m ²
01	Superficie interna	33
02	Superficie balconi/terrazzi	20
03	Superficie Commerciale rif. DPR 138/1998	39
04	Superficie Commerciale assegnata	39

Pertanto:

$$33+20*0,3 = 33 + 6 = \mathbf{39,00\ m^2}$$

4. VALUTAZIONE

4.1 Considerazioni di carattere generale

Prima di procedere con la valutazione, è rilevante fare un breve cenno sul concetto di “mercato”. Nell’Estimo si intende per “mercato” il luogo economico in cui insiste il bene oggetto della determinazione del più probabile valore di mercato, ed in cui operano, in regime di libera concorrenza, un numero indefinito di venditori ed altrettanto numero indefinito di compratori.

Il mercato è, quindi, l’ambiente che dà vita al giudizio di stima e nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso. Questa interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che lo stesso estimatore assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

Non pare esservi dubbio che il mercato dell’immobile oggetto di stima è circoscritto al mercato del Comune di Catania, caratterizzato da una molteplicità di immobili in ragione alla loro ubicazione e al loro stile costruttivo. Certamente l’ubicazione prestigiosa aumenta l’appetibilità dell’immobile oggetto di stima in seno al mercato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato è necessario, pertanto, tenere conto di una serie di variabili quali: il periodo in cui si effettua la valutazione, il mercato immobiliare, considerazioni tecniche - amministrative.

Il più probabile valore di mercato viene determinato attraverso il valore medio al metro quadrato di immobili simili con simile localizzazione e compravenduti in un periodo vicino alla redazione della

presente perizia di stima, considerata inoltre una pluralità di parametri che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Il valore medio viene individuato dalle indagini effettuate, sulle attuali quotazioni del mercato nella zona di interesse, nonché dai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

4.2 Metodo diretto (valore di mercato)

Come anticipato, il primo criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni, riuscire ad arrivare al più probabile valore di mercato.

Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La scelta metodologica introdotta è obbligata dal tipo di dati a disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico** ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

4.3 Indagini di mercato

OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **MESSINA**Comune: **FURNARI**

Fascia/zona: Suburbana/FURNARI%20MARINA:%20LOCALITA'%20TONNARELLA,%20PORTOROSA,%20BAZIA,%20SAIATINE,%20SIENA

Codice zona: **E1**Microzona: **3**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**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	800	1200	L	3,2	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2,2	2,9	N
Posti auto scoperti	Normale	275	385	L	2	2,8	L
Ville e Villini	Normale	1400	2100	L	2,8	4	N

Spazio disponibile per annotazioni



Il valore medio riportato dall'Osservatorio immobiliare per *Ville e Villini* nella zona dell'immobile oggetto di stima varia tra 1.400,00 €/mq e 2.100,00 €/mq.

DATI DI MERCATO

Si esaminano per raffronto tre immobili in vendita, rapportabili a quello in esame per zona e caratteristiche.

	1	2	3
Indirizzo	Via Prestipaolo	Via Prestipaolo	Via Prestipaolo
Prezzo di richiesta (€)	60.000	70.000	88.000
Consistenza (m²)	40	46	57
Piano	1	1	T
Finiture	MEDIE	MEDIE	OTTIME
Conservazione	Abitabile	Abitabile	Ristrutturato
Locali	2	1	2
Servizi	1	1	1
Garage	Posto auto	Posto auto	Posto auto
Spazi esterni	Terrazza	Terrazza	Terrazza
Età immobile	Fine anni '80	Fine anni '80	Fine anni '80

DATI DI LOCAZIONE

Il valore medio di locazione annua riportato dall'Osservatorio immobiliare per *Ville e Villini* nella zona dell'immobile oggetto di stima è pari a 3,40 €/mq mese.

4.4 Valore di mercato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento sono quelli desunti dalle indagini di mercato effettuate.

Il più probabile valore di mercato di un bene è dato da:

$$V = C * V_m * K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

V_m è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Sotto il profilo operativo si tratta di individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti.

Il metodo diretto per la valutazione di un immobile si estrinseca quindi nella comparazione delle sue caratteristiche, *intrinseche* ed *estrinseche* con le caratteristiche dei fabbricati di cui sono noti i prezzi riferiti a parametri analoghi.

Nella fattispecie non pare possibile assumere sic et simpliciter un parametro comparativo reale. In rapporto agli insegnamenti della dottrina, pertanto, i parametri che si sono assunti, sono quelli rilevati direttamente dal mercato per immobili che abbiano delle connotazioni confacenti con quello oggetto di stima (la ubicazione, la consistenza e la tipologia di rifinitura) a seguito della cui assunzione è scaturita un'attenta analisi comparativa.

L'immobile da stimare è classificato come ville e villini in condizione normale di conservazione; quindi, si desume dall'omi un valore medio di:

- OMI_{min}: 1.400,00 €/mq
- OMI_{max}: 2.100,00 €/mq

$$V_m \text{ (OMI medio)} = (1.400,00 + 2.100,00) / 2 = 1.750,00 \text{ €/mq}$$

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione il valore di mercato di tre immobili in vendita, rapportabili a quello in esame per zona e caratteristiche. Per ottenere i prezzi di vendita, i prezzi di richiesta sono stati scontati del 10%.

	1	2	3
Indirizzo	Via Prestipaolo	Via Prestipaolo	Via Prestipaolo
Prezzo di richiesta (€) ridotto	54.000	63.000	79.200
Consistenza (m²)	40	46	57
Piano	1	1	T
Finiture	MEDIE	MEDIE	OTTIME
Conservazione	Abitabile	Abitabile	Ristrutturato
Locali	2	1	2
Servizi	1	1	1
Garage	Posto auto	Posto auto	Posto auto
Spazi esterni	Terrazza	Terrazza	Terrazza
Età immobile	Fine anni '80	Fine anni '80	Fine anni '80

	1	2	3
K1: piano	-10%	-10%	-10%
K2: manutenzione	0%	0%	+5%
K3: luminosità	0%	0%	0%
K4: esposizione e vista	+5%	+5%	+5%
K5: vetustà	0%	0%	0%
K6: riscaldamento	+5%	+5%	+5%
K7: finiture	0%	0%	+5%
K8: posto auto	+5%	+5%	+5%

K = K1+K2+K3+K4+K5+K6+K7	+5%	+5%	+15%
---------------------------------	-----	-----	------

V_m (€/mq) = V*K	1.417,50	1.438,00	1.597,90
-----------------------------------	----------	----------	----------

V_m medio (€/mq)	1.484,47
-----------------------------------	----------

	1	2	3
K1: piano	-10%	-10%	-10%
K2: manutenzione	0%	0%	+5%
K3: luminosità	0%	0%	0%
K4: esposizione e vista	+5%	+5%	+5%
K5: vetustà	0%	0%	0%
K6: riscaldamento	+5%	+5%	+5%
K7: finiture	0%	0%	+5%
K8: posto auto	+5%	+5%	+5%

K = K1+K2+K3+K4+K5+K6+K7	+5%	+5%	+15%
---------------------------------	-----	-----	------

V_m (€/mq) = V*K	1.417,50	1.438,00	1.597,90
-----------------------------------	----------	----------	----------

V_m medio (€/mq)	1.484,47
-----------------------------------	-----------------

Valutando il dato fornito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ed il dato ottenuto da un saggio diretto del mercato immobiliare si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

	Viale Prestipaolo n.28
Consistenza (m²)	39
Piano	1
Finiture	MEDIE
Conservazione	Abitabile
Locali	2
Servizi	1
Garage	Posti auto
Spazi esterni	Terrazza
Età immobile	Fine anni '80

$$V_m = [V_m (\text{OMI medio}) + V_m (\text{mercato})] / 2 = (1.484,47 \text{ €} + 1.750,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{1.617,23 \text{ €}}$$

Si elencano sinteticamente le caratteristiche dell'immobile da esaminare:

K1: piano	-10%
K2: manutenzione	0%
K3: luminosità	0%
K4: esposizione e vista	+5%
K5: vetustà	0%
K6: riscaldamento	+5%
K7: finiture	0%
K8: posto auto	+5%

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 + K_7 = +5\%$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame desunto dalla prima analisi è:

$$V_1 = C * V_m * K = 39 \text{ mq} * 1.698,10 \text{ €} = \mathbf{66.225,90 \text{ €} \approx 66.000,00 \text{ €}}$$

4.5 Metodo indiretto (analitico per capitalizzazione del reddito)

Nella ricerca del più probabile valore di mercato con l'approccio reddituale finanziario fondato sul metodo della capitalizzazione del reddito, occorre scontare all'attualità i probabili redditi che il bene potrà generare per tutta la durata della sua vita utile futura residua.

$$V = R_n / r$$

V è il probabile valore di mercato del bene

R_n è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Si interpretano i valori di locazione forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare:

- $OMI_{\min}$: 2,8 €/mq mese
- $OMI_{\max}$: 4,0 €/mq mese

$$R_m \text{ (OMI medio)} = (2,8 + 4,0) / 2 = 3,40 \text{ €/mq mese}$$

VALORE LORDO DI LOCAZIONE MENSILE

Ottenuto dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'immobile in esame:

$$R_l \text{ (mensile)} = 3,40 * 39 = 132,60 \text{ €/mese}$$

VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE

La rendita annua lorda viene quindi calcolata in:

$$R_l \text{ (annuale)} = 132,60 * 12 = 1.591,20 \text{ €/anno}$$

Calcolando l'interesse semplice cumulato mese per mese.

VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

La rendita netta viene stimata pari all'80% della rendita lorda per tenere conto delle tasse (IRPEF, IMU, spese di manutenzione, ecc.):

$$R_n \text{ (annuale)} = 1.591,20 - 20\% = 1.272,96 \text{ €/anno}$$

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il tasso di capitalizzazione viene stimato tramite il rapporto tra il valore medio della rendita netta annua al metro quadrato pari a $3,40 \cdot 12 \cdot 0,8 = 38,08 \text{ €/m}^2$ e il valore medio di mercato al metro quadrato per categoria sempre desunto dalle tabelle dell'OMI $((1.400,00 + 2.100,00) / 2 = 1.750,00 \text{ €})$ pertanto il tasso di capitalizzazione è pari a: $38,08 / 1.750 = 0,022$.

Il Valore degli immobili con il metodo della capitalizzazione del reddito è quindi:

Pertanto, il probabile valore di mercato ricavato nella seconda analisi è il seguente:

$$V_2 = R_n (\text{annuale}) / r = 1.272,96 / 0,022 = \mathbf{57.861,81 \text{ €} \approx 57.000 \text{ €}}$$

4.6 Media aritmetica dei valori

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al seguente probabile valore di mercato:

VALORE METODO DIRETTO	VALORE METODO INDIRETTO	VALORE MEDIO	VALORE DI MERCATO
$V_1 = \text{€ } 67.000.000$	$V_2 = \text{€ } 57.000,00$	$V_M = \text{€ } 62.000,00$	$V = \text{€ } 60.000,00$

I valori sono stati ottenuti preso atto della natura, della consistenza e destinazione del compendio immobiliare, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, considerata la zona urbana ove è situato ed il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione.

Si precisa che attualmente l'immobile risulta concesso in locazione per il canone annuo di € 1.200,00, in forza di contratto del 09/2/2017 (registrato il 09/02/2017 presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Messina - Ufficio Territoriale di Barcellona Pozzo di Gotto), tacitamente rinnovato più volte e la cui prossima scadenza è prevista per il 31/03/2026.

4.7 Modalità di vendita

La sottoscritta propone la vendita del lotto, così costituito:

LOTTO DI VENDITA	
<i>Descrizione sintetica</i>	Lotto sito in Furnari (ME), Via Prestipaolo n.28 costituito da: - Appartamento in villa sito al primo piano con terrazzino.
<i>Dati catastali</i>	N.C.E.U.

	<i>Appartamento in villa in VIA PRESTIPAULO n. 28, interno 28, piano 1, iscritto al NCEU al foglio 3, particella 463, sub 28, categoria A/7, rendita € 128,60)</i>
<i>Prezzo base</i>	€ 60.000.000,00
<i>Natura e titolarità giuridica</i>	Proprietà per 1000/1000

5. CONCLUSIONI

Dopo aver preso in esame il compendio immobiliare, il sottoscritto stimatore incaricato a stilare l'elaborato peritale ha proceduto alla sua valutazione e alla sua stima.

In conclusione, la sottoscritta, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente stima, dichiarando la propria disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero essere necessari.

Catania, lì 16 giugno 2025

Lo stimatore

Dott. Ing. Rossella Ciliberti