

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. xxxxx

Esecuzione immobiliare promossa da xxxxxxx e per essa xxxxx spa creditore
precedente contro XXXXXXXXXXXX

Premessa

Il sottoscritto ing. Vincenzo Iacono è stato nominato CTU estimatore nell'esecuzione
immobiliare in premessa con l'incarico di produrre relazione tecnica estimativa

Beni oggetto di pignoramento

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- appartamento piano terzo sito a Vittoria in Via Generale Cascino 39/A, riportato in
catasto al foglio 206 particella 12713 sub 16
- garage al piano interrato dello stesso immobile riportato in catasto al foglio 206
particella 12713 sub 26

Provenienza

L'immobile è pervenuto agli odierni proprietari a seguito di compravendita a rogito del
notaio Longobardo Giovanni del 01/06/1998 rep 98623, e trascritto presso L'Agenzia
del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa il 25/06/1998 al n 6454

Sull'immobile grava ipoteca volontaria n. 1232 del 13/03/2008 a favore di Unicredit
Banca di Roma SPA per euro 182.324,00 di cui € 91.162,00 per capitale derivante da
concessione di mutuo fondiario della durata di 30 anni come da atto notarile pubblico a
rogito del notaio Dott.ssa Nunziata Parrino del 11/03/2008

Altresi grava il pignoramento immobiliare n. 6019 del 17/05/2024 a favore di xxxx
xxxxx che ha originato la presente esecuzione.

Accertamenti eseguiti

In seguito allo svolgimento delle operazioni peritali volte alla individuazione dei beni,

alla verifica dei titoli di proprietà e di legittimazione urbanistica, emerge quanto segue:

- L'immobile pignorato fa parte di un complesso condominiale legittimato dalla C.E . (concessione edilizia) n. 12 del 20/01/96 e successiva variante esitata favorevolmente dalla commissione edilizia del comune di Vittoria in data 24/7/97
- L'appartamento al piano terzo è dotato di certificato di abitabilità rilasciato in data 26/01/2000
- Non si riscontrano difformità essenziali rispetto a quelli legittimati dal titolo edilizio.
- Dal controllo della planimetrie catastali non si evidenziano difformità

Criteria di stima

I criteri di stima sono basati su un'attenta valutazione di tutti i parametri intrinseci ed estrinseci che possano influenzare la formazione del prezzo unitario delle unità immobiliari.

Per parametri intrinseci, si intendono tutti quei parametri legati strettamente all'unità immobiliare, quali finiture, accessibilità, configurazione planimetrica, dotazione di impianti, stato di vetustà e conseguenza manutenzione, salubrità dei locali etc.

Per parametri estrinseci, si intendono tutti quei parametri che influenzano notevolmente il valore finale dell'immobile anche se non strettamente legati ad esso.

Tra i parametri estrinseci, ricordiamo il parametro di zona, l'accessibilità, la destinazione d'uso.

Dall'attenta valutazione dei due tipi di parametri, e dal confronto dell'immobile in esame con immobili simili oggetto di compravendite recenti, si risale alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene.

Il sottoscritto procede alla stima dell'immobile con riferimento alla stima sintetica o

commerciale integrandola con la stima analitica basata sulla capitalizzazione dei redditi

Nella trattazione che segue si farà riferimento dove possibile alle due tipologie di stima ed il valore medio sarà assunto come valore di stima.

La capacità del bene di produrre reddito è legata al mercato degli affitti, pertanto per ogni immobile si stimerà il canone di affitto medio rilevato in zona, si determinerà pertanto il reddito lordo annuo che l'immobile produce che indicheremo con R_l , si stimeranno le spese conglobate valutate al 20% del reddito lordo e si determinerà pertanto il reddito netto che opportunamente capitalizzato per il saggio di sconto medio rilevato in zona ed assunto nel 4% determinerà il valore dell'immobile.

Il valore finale dell'immobile è quindi dato dalla media dei valori di stima ottenuti con le due metodologie di calcolo.

STIMA del CESPITE n. 1 (appartamento piano terzo)

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terzo di un complesso condominiale ben rifinito

L'immobile è dotato di ascensore che serve tutti i livelli del complesso immobiliare.

L'accesso avviene attraverso cortile che dal ciglio della strada conduce al portone di ingresso.

Le finiture dell'appartamento sono coeve con il periodo di realizzazione dell'edificio e non si registrano segni di deterioramento e/o vetustà.

L'appartamento è caratterizzato dalla presenza di una piccola veranda prospiciente via Generale Cascino.

La dotazione impiantistica vede la presenza di termosifoni e presenza di condizionatori.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno massello che conferiscono un aspetto signorile al prospetto dell'intero immobile.

La pavimentazione è in gres porcellanato in ottimo stato di conservazione,

sostanzialmente l'appartamento è immediatamente utilizzabile.

La zona dove sorge l'edificio seppur periferica, è ben servita, sia da un ottimo tessuto viario, e dalla presenza di tutti i servizi primari, quali scuole, chiese, ed attività commerciali.

Dall'esame della caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene congrua una valutazione unitaria, di e 1.200,00/mq con riferimento alla planimetria allagata si pertanto

Superficie di stima appartamento = 90.90 mq

Stima commerciale appartamento = 1.200,00 €/mq x 90.90 mq = 109.080,00 che si approssima a € 109.000,00

Stima analitica

Canone di affitto € 500,00 /mese

Reddito lordo R_l 500,00 x 12 = € 6.000,00

Reddito netto R_n 6.000,00 - (6.000,00 x 0.20) = € 4.800,00

Tasso di capitalizzazione 4%

Valore Stima analitica 4.800,00 / 4% = € 120.000,00

Valore di stima CESPITE 1 = (109.000,00 + 120.000,00) / 2 = € 114.500,00 che si approssima a 114.000,00 dicensi (centoquattordicimilaeuro/oo)

STIMA del CESPITE n. 2 (Garage)

La stima del garage viene condotta separatamente rispetto alla stima dell'appartamento in quanto il bene è scorporabile dal contesto abitativo.

Trattasi di garage al piano interrato dell'edificio sito a Vittoria con ingresso da via Generale Cascino

La superficie del garage come rilevabile dall'elaborato grafico allegato è pari a mq 25.

Il contesto abitativo della zona fa sì che gran parte degli edifici residenziali al contorno

sono dotati di box auto e/o posti auto pertanto l'appetibilità commerciale del bene risulta scarsa.

In considerazione che trattasi di garage facente parte di un complesso condominiale si ritiene di attribuire una valutazione unitaria di € 300,00/mq si ha pertanto:

Valore di stima del cespite 2 (garage) 25 mq x 300,00 € /mq = € 7.500,00

Riepilogo

Per una sintetica visione dei dati contenuti in questa relazione appare opportuno riportare le conclusioni cui si è giunti:

Cespite n. 1 appartamento via Generale Cascino 39/A piano terzo

Importo di stima € 114.000,00

Cespite n. 2 Garage piano interrato

Importo di stima € 7.500,00

Valore complessivo € 121.500,00

In accordo a quanto stabilito nella nota di conferimento incarico il valore di stima così determinato deve essere abbattuto in misura forfettaria del 15%, pertanto il valore dell'intero compendio da porre in vendita sarà:

€ 121.500,00 x 0.85 = 103.275,00

(Dicomi centotremiladuecentosettantacinque/00 euro)

Conclusioni

Il sottoscritto *ing. Vincenzo Iacono*, grato per la fiducia accordatogli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Ragusa, 01/08/2024

Il C.T.U. *ing. Vincenzo Iacono*

Allega alla presente:

- Planimetrie immobili e relativa documentazione fotografica