

## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro

Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°52/2015 R.G.E.**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Procedimento esecutivo promosso da **BANCA DON RIZZO** – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa con sede legale in Alcamo (TP), in Via Vittorio Emanuele II n.15/17

e per essa di **BCC GESTIONE CREDITI** – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA, con se- de legale in Roma, Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, Palazzina 1,

rappresentata e difesa dall'avv. GIUSEPPE BERTOLINO, del Foro di Marsala, via Vittorio Emanuele, n.249, Partanna (TP) (bertolinogiuseppe@pec.ordineavvocatimarsala.it Tel./fax 0924/88088)

**C O N T R O**

....., C.F. ....,

residenti entrambi a ....., coniugi in regime di comunione legale dei beni.

**PREMESSA**

La sottoscritta, **Arch. Loredana Calogera Nicolosi**, nata a Sciacca il 22/10/1978 C.F. NCLLDN78R62I533C, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n.1452, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Filippo Marasà del Tribunale di Sciacca il 03/11/16, redige la seguente relazione di consulenza d'ufficio per la stima degli immobili oggetto dell'esecuzione.

**Verbale delle operazioni effettuate**

**6 dicembre 2016.** Invio dell'istanza al Dirigente Coordinatore dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Partanna (Tp) per l'acquisizione della documentazione legata agli immobili oggetto della stima, compreso il certificato di destinazione urbanistica.

1

C.T.U. Arch. Loredana Nicolosi  
via del Sole 5, Sciacca (Ag)  
Telefono: 328 4875545  
pec: lo.nicolosi@archiworldpec.it  
mail:lor.nico@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro .....  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**30 dicembre 2016.** Sopralluogo presso l’immobile oggetto della stima in via Benedetto Croce n. 233 previo avviso inviato tramite raccomandata A/R all’esecutato e tramite PEC all’avvocato degli esecutori (bertolinogiuseppe@pec.ordineavvocatimarsala.it). **Identificativo messaggio:** opec282.20161212161424.28825.07.1.67@pec.aruba.it (ALLEGATO 1). Sul luogo era presente il sign [REDACTED] (vedi verbale, ALLEGATO 2); il sopralluogo è avvenuto in maniera regolare.

**30 dicembre 2017.** Visione e ritiro delle pratiche edilizie appartenenti all’immobile oggetto dell’esecuzione, presso l’Ufficio tecnico del Comune di Partanna (ALLEGATO 5).

**27 febbraio 2017.** Acquisizione della planimetria catastale presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Agrigento (ALLEGATO 4).

**17 marzo 2017.** Visualizzazione e acquisizione dell’ispezione ipocatastale presso l’Agenzia delle Entrate

### QUESITI DEL GIUDICE

#### Esame degli atti – Risposta al quesito 1

La documentazione, di cui all’art. 567 c.p.c., ricevuta dopo l’espletamento del giuramento in data 02/12/2016, risulta completa ed idonea allo svolgimento dell’incarico.

Dall’ispezione effettuata presso l’Agenzia del Territorio di Agrigento e dalle ricerche effettuate, la documentazione presentata dai creditori nella CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE risulta completa.



PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro .....  
Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**Individuazione del bene oggetto del pignoramento – Risposta al quesito 2**



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro .....  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**a) individuazione del lotto per la vendita**

**LOTTO UNICO: Immobile a due elevazioni fuori terra sito a Partanna (Tp) in via Benedetto Croce n. 233; composto da abitazione e autorimessa**

**b) Dati catastali**

1. Appartamento: censito al Catasto Fabbricati del comune di Partanna (Tp) al foglio P90 particella 350 sub 6 categoria A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 175 mq, rendita € 636,53 (piano terra e piano primo)

2. Autorimessa: censito al Catasto Fabbricati del comune di Partanna (Tp) al foglio P90 particella 350 sub 4 categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, sup. catastale 34 mq, rendita € 82,43 – comparto 29 lotto 1013

**c) Verifica della conformità dati catastali**

E' verificata la rispondenza dei dati nell'atto di pignoramento.

I dati catastali sono stati variati entrambi nel 09/11/2015.

Ciò che nel Catasto è classificato come autorimessa corrisponde al locale comunicante con la via principale tramite vetrata e saracinesca, l'abitazione catastata comprende i locali del piano terra e del piano primo.

Si segnala, in seguito all'acquisizione presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto, ad eccezione di un piccolo vano ripostiglio, e di piccole variazioni di importanza trascurabile.

**d) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

L'immobile presenta un'irregolarità edilizia dovuta alla presenza di una copertura nell'area libera di pertinenza sul prospetto secondario. Le opere, assunte le informazioni presso l'Ufficio Tecnico del



Comune di Partanna, risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01. I costi presumibili sono conteggiati nella stima del valore dell'immobile (in fondo alla relazione).

La costruzione dell'immobile è stata invece regolarmente autorizzata.



Le pratiche edilizia presenti al Comune di Partanna sono le seguenti (ALLEGATO 5):

- Concessione edilizia n. 40/86 del Comune di Partanna, rilasciata in data 13/3/86, autorizzata la variante del progetto il 6 dicembre 1988 a Triolo Vito. – pratica n. 1676/178
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1557 rilasciata dal Comune di Partanna il 8 gennaio 1990.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, si evince che l'immobile ricade in zona D3A – area urbana di recente formazione (zona Camarro).

**e) Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo**

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà del debitore.

**f) Indicare le spese di manutenzione**

Non sono state trovate informazioni utili relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione oppure eventuali spese non pagate relative all'immobile pignorato. L'immobile non fa parte di condominio.

**Relazione di stima – Risposta al quesito 3**

**a) Divisione del bene in lotti**

Viste le caratteristiche del bene e la configurazione spaziale, si ritiene opportuno stimare il bene come un **unico lotto**.

**LOTTO UNICO:**

**Appartamento indipendente su due livelli (piano T-1) con autorimessa, sito a Partanna (Tp) in via Benedetto Croce n.233.**

**INDIRIZZO**

**via Benedetto Croce – 233, Partanna (Tp)**

**INTESTATARI**

1			



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**DATI IDENTIFICATIVI****Appartamento (via B. Croce n. 233)**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
P90	350	6	A/2	5	8,5 vani	175 mq	Euro 636,53

**Autorimessa (via B. Croce n. 233)**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
P90	350	4	C/6	3	28 mq	34 mq	Euro 82,43

**b) Descrizione:**

L'immobile si trova nella periferia est della città di Partanna, in zona Camarro, un quartiere di recente costruzione, con accesso da strada principale e facilmente raggiungibile dalle arterie urbane principali. L'immobile, in linea con i parametri degli edifici vicini, costruito alla fine degli anni '80, è a due piani fuori terra, con due prospetti liberi, uno ad est sulla via principale, uno a ovest su strada interna privata. Dall'ingresso al piano terra si accede ai locali utilizzati in passato come laboratorio, negozio e vani adibiti a magazzino, oggi non utilizzati; il locale prospiciente la via principale è registrato al Catasto urbano come magazzino, comunica con l'esterno con una vetrata con saracinesca esterna, i vani disposti ad ovest comunicano con un'area privata retrostante con accesso alla via interna privata.

Attraverso una scala si accede al primo piano all'appartamento composto da cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e due stanze da letto. La scala interna conduce al lastriko solare.

**Livelli manutentivi e stato di conservazione**

Il debitore, dopo la compravendita, ha adeguato l'immobile al piano terreno alle proprie esigenze lavorative (un negozio/laboratorio di modellismo). Lo stato di conservazione è buono, gli impianti funzionanti, anche se il sistema di riscaldamento non è attivo. Gli infissi in alluminio sono tipo economico ma in buono stato. L'intonaco esterno presenta alcuni ammaloramenti. L'immobile, anche se generalmente in buono stato, risente di un certo grado di incuria. Le finiture sono di tipo economico.

**c) Stato di possesso – titolarità:**

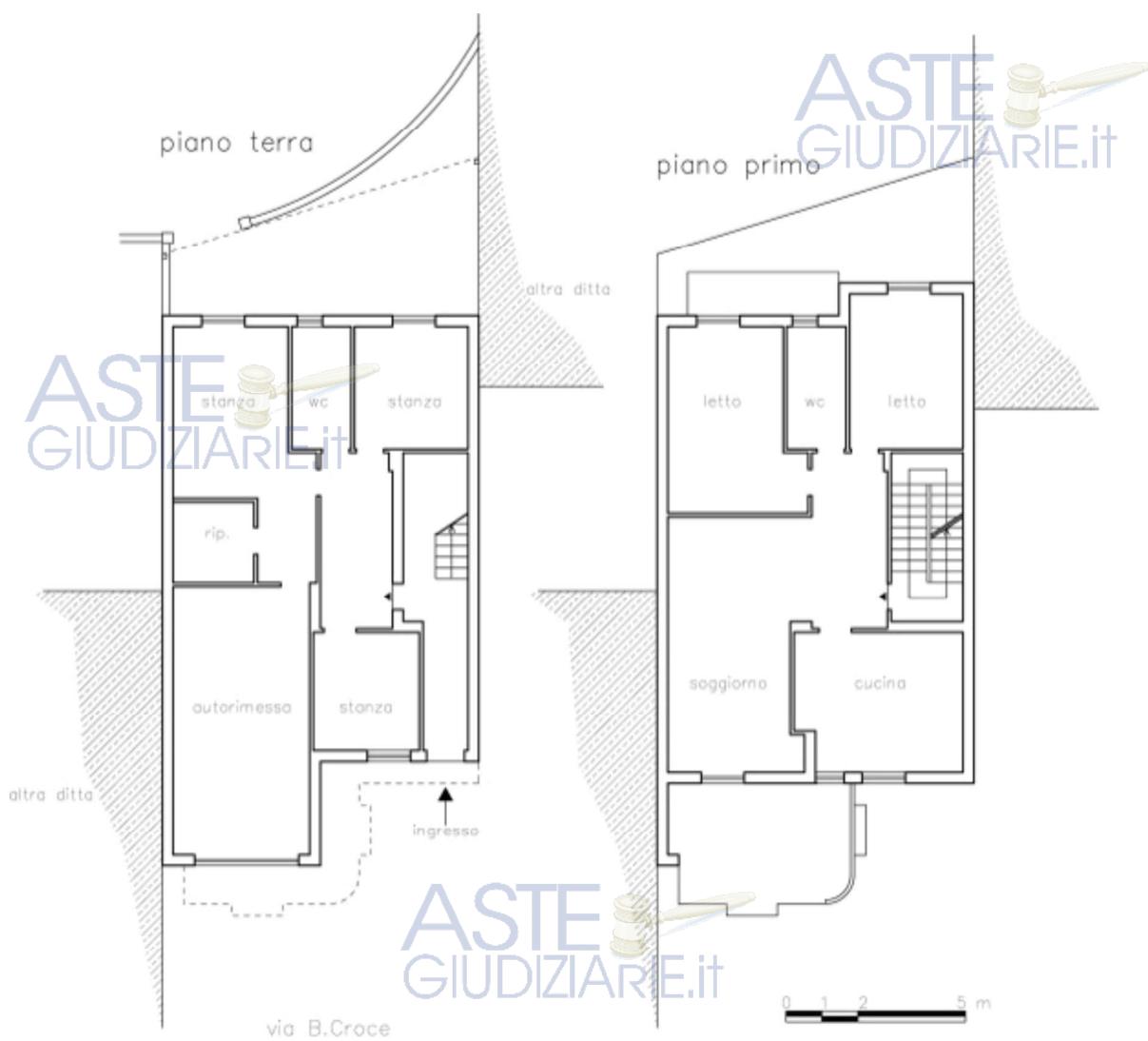
L'immobile è abitato dai debitori



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro ...  
Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ



C.T.U. Arch. Loredana Nicolosi

via del Sole 5, Sciacca (Ag)

Telefono: 328 4875545

pec: lo.nicolosi@archiworldpec.it

mail:lor.nico@gmail.com

PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro

Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ



Vista sul prospetto secondario



Servizio igienico al piano primo



Vista dal vano laboratorio al piano terra



Cucina al piano primo



Vano laboratorio al piano terra



Soggiorno al piano primo

C.T.U. Arch. Loredana Nicolosi

via del Sole 5, Sciacca (Ag)

Telefono: 328 4875545

pec: lo.nicolosi@archiworldpec.it

mail:lor.nico@gmail.com



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro  
Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**Provenienza e atti precedenti:** dalla consultazione delle visure ipotecarie presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Agrigento, nonché dalla conferma e presa visione degli atti in possesso, risulta:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del **13/11/2006** nn. 34674/20772, nascente da **atto di compravendita** in Notaio G. Cangemi di Castelvetrano rep.n. 15413 del 07/11/2006.

d) **Vincoli ed oneri giuridici - ispezioni ipotecarie:** Dalla consultazione delle visure ipotecarie depositate presso la l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Agrigento, nonché, dalla conferma e presa visione della documentazione in possesso, risultano:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2006 – nn. 34675/10131 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Belice soc.coop., nascente da **ATTO DI MUTUO** in Notaio G. Cangemi rep.n. 15414 del 07/11/2006 (€ 300.000,00)
- **ISCRIZIONE CONTRO** del **16/06/2008** nn.115454/2373 a favore di Serit Sicilia Spa, nascente da Atto amministrativo di **IPOTECA** di Serit Sicilia Spa agente di riscossione.
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO** giudiziale del **08/03/2013** nn. 5499/4467 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Belice soc. coop., nascente da verbale di pignoramento rep. 27/2013 del 10/02/2013 del Tribunale di Marsala.
- **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO** giudiziale del **26/06/2015** nn. 11405/9021 a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale soc.coop. nascente da verbale di pignoramento rep. 505/2015 del 27/05/2015 del Tribunale di Sciacca.

e) **Formalità condominiali**

L’immobile non costituisce condominio.

f) **Conformità energetica**

Dalla documentazione in possesso, l’immobile non possiede Attestato di Prestazione Energetica.



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

**Consistenza e dati metrici:** Sono stati calcolati sulla base dei rilievi effettuati e delle planimetrie catastali, ed elaborati con le istruzioni fornite dall’Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Si riassumono i dati rilevati e ricavati nelle seguenti tabelle:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	ALTEZZA m
<b>piano terra</b>	<b>94,5</b>	<b>3</b>
ingresso	6,5	
magazzino/autorimessa	28	
ripostiglio	5	
vano 1	14,5	
vano 2	10	
vano 3	10,5	
wc	5,5	
disimpegno	14,5	
<b>piano primo</b>	<b>92</b>	<b>3</b>
cucina	19,5	
soggiorno	26,5	
letto 1	18	
letto 2	13,5	
wc	5,5	
disimpegno	9	
balconi*	21	
lastrico solare*	92	
vano scala*	9 (proiezione orizzontale)	
cortiletto esterno sul retro*	27	

\*non computati nel calcolo della superficie netta

**TOT. SUPERFICIE UTILE NETTA    mq 186,5**

Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile linda o superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie

Superficie commerciale = mq 246,85

Il valore della superficie commerciale viene corretta da **coefficienti di raggaggio** che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, riassunte nella seguente tabella:

orientamento	est/ovest	0.95
tipologia	economico	0.95
luminosità	buono	1.10
conservazione	mediocre	0.85
qualità edilizia	economico	0.90
accessori	autorimessa	1.10
spazi esterni	di pertinenza sul retro	1.10
panorama	su strada	0.90
piano (casa indipendente)	T-1	1.20
distribuzione interna	mediocre	0.90
pavimentazione e rivestimenti	mediocre	0.90
servizi igienici	mediocre	0.85
finiture	economico	0.90
infissi	alluminio	0.90
impianti	buono	1.00
struttura portante	c.a.	1.05
anno di costruzione	1988 circa	0.70
riscaldamento	si	1.00
efficienza energetica	mediocre	0.90
zona urbana/ubicazione	periferia	0.85
parcheggio	facile	1.00
<b>Coefficiente correttivo medio</b>		<b>0,95</b>

I valori della superficie commerciale corretti sono:

**SUP. COMMERCIALE****234,5 mq**

## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE****Criteri e metodi di stima applicati**

Sono stati scelti e applicati due metodi di stima:

1. procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo
2. procedimento estimativo basato sul valore catastale
3. procedimento estimativo indiretto o per capitalizzazione del reddito.

**1. procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo**

Il *metodo diretto* trova il suo fondamento sulla ricerca del più probabile valore venale attraverso un esame del mercato immobiliare della zona per unità abitative aventi caratteristiche tipologiche-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e rifiniture analoghe a quelle dell'immobile oggetto della perizia.

Questo metodo pratico consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona in numero sufficiente che permetta, per comparazione, di definire il valore più probabile di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale, comparato con unità abitative che possiedano le stesse caratteristiche tipologiche e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza, manutenzione e finiture analoghe.

Le *fonti dirette* forniscono indicazioni sul mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato immobiliare. Nella ricerca del valore medio, hanno avuto maggiore peso il valore di mercato degli immobili con caratteristiche maggiormente assimilabili all'immobile oggetto della stima.

Le quotazioni tratte dalle *fonti indirette* riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione la banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** relativa al primo semestre del 2016.

fonte	VENDITA valore medio di mercato €/mq
mediatori immobiliari	550
OMI	500

**Il valore medio di mercato adottato per gli immobili (case indipendenti in periferia) di Partanna è di 525,00 €/mq**

Il valore secondo il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando

12

C.T.U. Arch. Loredana Nicolosi  
 via del Sole 5, Sciacca (Ag)  
 Telefono: 328 4875545  
 pec: lo.nicolosi@archiworldpec.it  
 mail:lor.nico@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
contro  
Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

il valore di vendita medio di mercato per la superficie commerciale:

$$V_{(1)} = 525,00 \text{ €/mq} \times 234,5 \text{ mq} = \text{€ } 123.112,5$$



## 2. Procedimento estimativo basato sul valore catastale

Tale metodo consente di calcolare il valore catastale di un immobile considerando la categoria catastale di appartenenza e la rendita catastale rivalutata.

Il **valore catastale** di un immobile, da non confondere con il suo valore di mercato, è utilizzato in ambito fiscale per determinare la base imponibile su cui applicare determinate imposte. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la **rendita catastale** per un **moltiplicatore** stabilito per legge (*il moltiplicatore catastale*). La rendita catastale, se previsto dalla normativa vigente, può essere **rivalutata** di un ulteriore percentuale, anch'essa stabilita per legge.

<b>abitazione di tipo economico categoria A/3</b>	€ 636,53
rendita catastale rivalutata al 5%	€ 668,35
moltiplicatore catastale	110
valore catastale immobile	<b>€ 73.519,22</b>
<b>autorimessa categoria C/6</b>	€ 82,43
rendita catastale rivalutata al 5%	€ 86,55
moltiplicatore catastale	110
valore catastale immobile	<b>€ 9.520,66</b>

$$V_{(3)} = 73.519,22 + 9.520,66 = \text{€ } 83.039,88$$

## 3. Procedimento di stima indiretto o per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento estimativo è basato sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che l'immobile è capace di produrre e che consente tramite una ben nota formula applicativa di risalire al più probabile valore di mercato

$$V_{(m)} = (R_n/r) + A - D$$

dove

$V_{(m)}$  = probabile valore di mercato

$R_n$  =  $(RL - S)$  = reddito annuo/netto ordinario e costante dell'immobile

$R_L$  = reddito lordo/annuo ordinario dell'immobile rappresentato dal canone locativo medio:

**Il valore medio di locazione secondo la banca OMI per il comune di Partanna è di 1,85€/mq mensili.**

Il valore di locazione mensile dell'immobile è  $1,85 \text{ €/mq} \times 186,5 \text{ (sup. netta)} = \text{€ } 345,00$  per un



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
e per essa di BCC GESTIONE CREDITI - Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
cont.

Giudice: DOTT. FILIPPO MASARA

canone annuo di € 4.140,00

 $S = (\text{Spese amministrative} + \text{Quote di manutenzione} + \text{Imposte} + \text{Inesigibilità})$  $r = \text{saggio di capitalizzazione};$  $A = \text{aggiunte eventuali};$  $D = \text{detrazioni eventuali}.$ 

Il saggio di capitalizzazione è dato da rapporto tra reddito (ricavo - spese) e valore. I valori del saggio di capitalizzazione sono legati alla rischiosità della locazione:

- immobili residenziali: 3%
- immobili commerciali: 5%
- immobili produttivo-industriali: 7%

Le aliquote di detrazione dal reddito padronale lordo per la determinazione del reddito netto sono così divise:

Spese varie: 3÷7%	valore percentuale 3% di € 4.140,00= € 124,20
Quote: 4÷6%	valore percentuale 5% di € 4.140,00= € 207,00
Imposte: 20÷40%	valore percentuale 30% di € 4.140,00= € 1.242,00
Improduttività: 1÷3%	valore percentuale 2% di € 4.140,00= € 82,80

Le spese annue risultano essere il 40% = € 1.656,00

$$V_{(3)} = (\text{€ } 4.140,00 - \text{€ } 1.656,00) / 0,03 = \text{€ } 82.800$$

**Valore dell'immobile**

Infine, assumeremo come più probabile valore venale attribuibile all'immobile, la media aritmetica dei valori ricavati dai diversi metodi utilizzati, arrotondato per eccesso.

$$V = (V_{(1)} + V_{(2)} + V_{(3)}) / 3 = (\text{€ } 123.112,5 + \text{€ } 83.039,88 + \text{€ } 82.800) / 3 = \text{€ } 96.500,00$$

**Oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobili:**

Valore presumibile per la redazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) = € 300,00

Valore presumibile per l'autorizzazione in sanatoria della tettoia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 = € 1.500,00

**Valore dell'immobile tenendo conto delle detrazioni dei suddetti oneri:**

$$V = \text{€ } 96.500,00 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 94.700,00$$



## PROCEDIMENTO R.G.E. n.52/2015

TRIBUNALE di SCIACCA

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società Cooperativa  
 e per essa di BCC GESTIONE CREDI- TI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA  
 contro  
 Giudice: DOTT. FILIPPO MASARÀ

**Conclusioni**

L'autorimessa è considerata tale solo catastalmente, poiché fa parte insieme agli altri ambienti del piano terra, di un insieme integrato, facilmente utilizzabile o modificabile per usi diversi, può in ogni assurgere al ruolo catastale di autorimessa facilmente vista la conformazione; i locali del piano terra non sono utilizzati da diverso tempo e sono indipendenti dal piano primo, abitato dai debitori. Secondo tale conformazione, l'immobile può essere divisibile in due unità immobiliari, piano terra e piano primo, tuttavia in base alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, si è ritenuto opportuno creare un unico lotto.

Questa stima è stata fatta con scrupolo e nel rispetto del ruolo affidatomi.

L'immobile è in linea con i valori medi del mercato immobiliare di Partanna, sono stati scelti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della stima.

Il valore dell'immobile, sottratti gli oneri, equivale a **€ 94.700,00**

Il CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Sciacca, li 18/03/17

il CTU

Arch. Loredana C. Nicolosi



15

C.T.U. Arch. Loredana Nicolosi  
 via del Sole 5, Sciacca (Ag)  
 Telefono: 328 4875545  
 pec: lo.nicolosi@archiworldpec.it  
 mail:lor.nico@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

