

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 294/2017 R.G.

Banco BPM S.p.A.

Contro

Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Luca Gurrieri

C.T.U. Ing. Branca Salvatore

Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)

Tel 0957834592 - cell. 3334814940

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con decreto del 18/08/2017, il G.E. Dott. GURRIERI Luca, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà del [REDACTED], invitava lo scrivente Ing. Branca Salvatore a prestare giuramento in cancelleria - mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico - entro giorni quindici dalla comunicazione del decreto di nomina, e sottoponendo al medesimo i "QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI", nonchè fissava per la determinazione della modalità della vendita, l'udienza del 02/02/2018.

Il giorno 29/08/2017, lo scrivente accettò l'incarico, prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.-

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisate le parti con lettera raccomandata A/R e PEC del 10/10/2017, mi recavo sul luogo oggetto della procedura esecutiva sito a Lentini in via Carnia, n. 18 il giorno 20/10/2017, e alla presenza [REDACTED] ho proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

RISPOSTA AL QUESITO 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto del pignoramento, nella presente relazione, sono identificati come **Lotto A, e Lotto B**. Essi fanno parte di un edificio sito a Lentini,

composto nel suo insieme da quattro piani fuori terra. Al lotto denominato A si accede da via Carnia n. 18 e da via Pordenone n. 32 mentre al lotto denominato B si accede da via Carnia n. 18.

L'immobile indicato come **lotto A**, nel N.C.E.U. del Comune di Lentini risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure

catastali allegate):

foglio	Particell	Sub	ubicazione	n°	Pian	Categ	cl	Consist.	Rendita
78	240	1	Via Pordenone	32	T	C/6	3	24 m ²	€ 47,10
78	240	3	Via Carnia	18	1S	C/2	2	36 m ²	€ 46,48

Confina a nord con via Pordenone, a sud con altra proprietà, ad est con via Carnia, e ad ovest con altra proprietà (vedere visure catastali storiche e planimetrie catastali allegate).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37,285751 e longitudine: 15,00608.

L'immobile indicato come **lotto B**, nel N.C.E.U. del Comune di Lentini risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure catastali storiche allegate):

foglio	Particell	Sub	ubicazione	n°	Piano	Categ.	c	Consist.	Rendita
78	240	2	Via Carnia	18	1-2-3	A/4	2	5,5 vani	€ 136,34

Confina a nord con via Pordenone, a sud con altra proprietà, ad est con via Carnia, e ad ovest con altra proprietà (vedere visure catastali storiche e planimetrie catastali allegate).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine:

37,285751 e longitudine: 15,00608.

RISPOSTA AL QUESITO II) - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento di cui ai lotti A, e B, sono ubicati nella zona periferica dell'abitato di Lentini, avente tipologia tipo civile, e precisamente:

Lotto A è composto da piano terra, riportato in catasto al foglio 78 particella 240 sub. 1; piano cantinato, riportato in catasto al foglio 78 particella 240 sub. 3.

Il piano terra comprende una superficie adibita a garage ed un w.c., con accesso dalla via Pordenone n. 32 e dalla via Carnia n. 18. La via Carnia e la via Pordenone hanno una larghezza di circa 6,00 m, caratterizzate da un normale flusso veicolare. Il piano cantinato ha un locale adibito a deposito con accesso da una botola con chiusura in metallo posta all'interno del garage (vedere planimetria dei luoghi e foto n° 3 e n° 4). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Le pareti dei vani sono rifiniti con intonaco civile, tranne per il vano deposito, il quale si presenta privo di intonaco e di ogni tipo di rifinitura. Le pareti del w.c. sono rifinite mediante piastrelle di ceramica per una altezza di circa 2,00 m. I soffitti del garage e del w.c. sono intonacati, e si presentano in discrete condizioni (vedere foto n° 5).

Sia il piano terra che il piano cantinato coprono una superficie lorda di 43,87 m², ed hanno rispettivamente un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,68 m per il piano terra e di 2,15 m per il piano cantinato .

Lotto B è composto da piano primo, piano secondo, piano terzo e piano

quarto riportato in catasto al foglio 78 particella 240 sub. 2; ai quali si accedono dalla via Carnia n. 18 (vedere foto n° 1, n° 2 e n° 3) tramite una scala a doppia rampa. Il piano primo comprende una cucina, e un bagno (vedere foto n° 6 e n° 7). La cucina prospetta sia su via Carnia che su via Pordenone mediante due porte, mentre il bagno prospetta su via Carnia mediante una finestra, (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina sono rifiniti con intonaco civile rivestiti in parte con compensato in legno e parte con piastrelle di gres porcellanato. Le pareti del bagno, sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m (vedere foto n° 7). I soffitti dei locali sopra indicati sono rifiniti con intonaco civile.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 43,87 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,75 m, tranne per il bagno che ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,58 m.

- Il piano secondo comprende: due camere e un bagno (vedere foto n° 8, n° 9 e n° 10). La camera n. 1 prospetta su via Pordenone mediante una porta mentre la camera n. 2 e il bagno prospettano su via Carnia mediante una porta e una finestra (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono di piastrelle in ceramica. Nelle due camere da letto le pareti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiate con pittura idrolavabile (vedere foto n° 8 e n° 9). Le pareti del bagno, sono rivestite con

piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m (vedere foto n° 10). I soffitti dei locali sopra indicati sono rifiniti con intonaco civile.

Gli infissi esterni, sono in acciaio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 43,87 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,75 m.

- Il piano terzo comprende: due camere e un bagno (vedere foto n° 11, n° 12 e n° 13). La camera n. 3 prospetta su via Pordenone mediante una porta mentre la camera n. 4 e il bagno prospettano su via Carnia mediante una porta e una finestra (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono di piastrelle in ceramica tranne per il bagno che allo stato si presenta rustico senza nessuna rifinitura. Nelle due camere da letto le pareti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiate con pittura idrolavabile (vedere foto n° 11, n° 12 e n° 13). Le pareti del bagno, sono allo stato prive di ogni tipo di rifinitura (vedere foto n° 13). I soffitti dei locali sopra indicati sono rifiniti con intonaco civile.

Gli infissi esterni, sono in acciaio anodizzato con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno.

Copre una superficie lorda di 43,87 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,75 m.

- Il piano quarto comprende: un locale di sgombero, una terrazza e un forno a legna (vedere foto n° 14, n° 15 e n° 16). Il locale di sgombero prospetta sulla terrazza mediante una porta, mentre il forno a legna allo stato si presenta chiuso mediante lestre in eternit (vedere planimetria allegata e foto n° 16). Le

opere di rifiniture interne sono con intonaco civile: i pavimenti della terrazza e del forno a legna sono con piastrelle di scagli di graniglia.

Gli infissi esterni, sono in acciaio anodizzato.

Copre una superficie lorda di 43,87 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,40 m per quanto riguarda il locale di sgombero mentre il forno a

legna ha una altezza media di 1,88 m.

La rampa di scala che dal piano terra conduce al quarto piano ha i gradini rivestite di marmo, (vedere foto n° 17).

L'intero edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di scarico che immette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Il muro di prospetto per un altezza di circa 1,00 m è coperto con lastre di travertino, mentre la restante parte è con intonaco e rasante di colore verde in buono stato di conservazione (vedere foto n° 1 e n° 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'intero edificio ha strutture portanti miste in c.a. e muratura, i solai sono in laterizi e c.a.. Le tramezzature sono in mattoni forati in foglio. Dalle caratteristiche costruttive non si notano lesioni o altri difetti costruttivi che né possa turbare l'equilibrio statico.

RISPOSTA AL QUESITO III) - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in possesso dei Signori:

[REDACTED] per 1/2;
[REDACTED] per 1/2.

ai quali è pervenuto con atto di compravendita del 20/03/2007 Rep n. 1068

Racc. n. 290 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa al Registro Particolare 4847 e Registro Generale 7657 del 26/03/2007, così come da relazione notarile depositata in atti.

L'immobile oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo risulta occupato dalla

RISPOSTA AI QUESITI IV) E V) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite dalla certificazione notarile a firma del notaio Chiara Della Chà sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, non è emersa la presenza di vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente, quali ad esempio quelli che potrebbero derivare da:

- domande giudiziali;
- atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2007 - nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare Società Cooperativa,

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa, in data 25/06/2017, rep. 2390

a favore di BANCO BPM S.P.A.,

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame della documentazione in atti risulta che gli immobili di cui ai lotti A e B nel ventennio precedente al pignoramento risultano di proprietà: del Sig. Fangano Francesco nato a Lentini (SR) il 26/04/1935, per la quota pari a 1/2 e della Sig.ra Fangano Giuseppina nata a Carlentini (SR) il 02/02/1940.

Successivamente con atto di compravendita del 20/03/2007 Rep n. 1068 Racc. n. 290 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa al Registro Particolare 4847 e Registro Generale 7657 del 26/03/2007 veniva trasferita al

regime di separazione legale la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

RISPOSTA AL QUESITI VD - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E ESISTENZA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' O ABITABILITA', ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Lentini (SR), con richiesta del 09/10/2017 protocollo n. 20866 agli atti comunali risultano i seguenti progetti approvati ed allegati alla presente relazione:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 205/76 del 15/03/1977 concessa dal Comune di Lentini(SR) al sig. Fangano Francesco, per eseguire demolizione e ricostruzione dell'edificio (vedere copia della licenza allegata).

Gli immobili sopra descritti secondo il vigente P.R.G. ricadono in zona contrassegnata con il simbolo **B2 - Centro urbano con edilizia intensiva**. Rispetto al contesto edilizio circostante, le unità edilizie sono aggregate in un tessuto continuo, con scarsa possibilità di parcheggio. Inoltre nelle vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, artigianali, di culto ricettive e uffici, e servizi pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

RISPOSTA AL QUESITO VII) - REGOLARITA' URBANISTICA

Dal confronto tra le piante planimetriche rilevate dallo scrivente, e le piante prodotte nella Licenza edilizia n. 205/76 del 15/03/1977 si deduce che il fabbricato non risulta conforme alla licenza edilizia rilasciata.

Le difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia consistono:

- modifica al prospetto su via Pordenone;
- diversa distribuzione dei vari ambienti in tutti i piani;
- realizzazione di un piano cantinato;
- realizzazione di un piano quarto.

Poichè le modifiche sopra elencate non potranno essere regolarizzate secondo l'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 (ex art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001), in quanto non rispettano la normativa urbanistica della zona dovranno essere demolite.

RISPOSTA AL QUESITO VIII) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE

ENERGETICA

Sulla base della visione dell'atto di compravendita del 20/03/2007 Rep. 1068 Racc. 290, non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica. Inoltre dato che le difformità su descritte non potranno essere regolarizzate, in quanto non sanabili ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016, pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene di non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

**RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE
SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA CARNIA N. 18 E VIA
PORDENONE N. 32 PIANO CANTINATO E PIANO TERRA (LOTTO A)**

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Cantina	33,19	20	6,64	Nessuna	pessima
Garage	27,89	100	27,89	Nord	discreto
w.c.	2,47	100	2,47		
Muri interni	1,77	100	1,77		----
Muri perimetrali	7,23	100	7,23	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile

46,00 m²



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Lentini.

I valori reperiti nel comune di Lentini, per immobili residenziali compreso il garage di pertinenza nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra €/m² 400 a €/m² 500.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in €/m² 450.

Avremo quindi:

$V_c \text{ (valore capitale)} = S_c \text{ (sup. commerciale)} \times V_u \text{ (valore unitario)}$

$46,00 \text{ m}^2 \times 450 \text{ Euro/m}^2 = \text{€ } 20.700,00.$

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €/m² 1,4 a €/m² 1,9, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 1,8 €/m², il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 46,00 m² e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 1,8 \text{ €/m}^2 \times 46,00 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 993,60$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 40%.

$$Spp = Rpl \times 0,40 = \text{€ } 993,60 \times 0,40 = \text{€ } 397,44$$

$$Bf = Rpl - Spp = \text{€ } 993,60 - \text{€ } 397,44 = \text{€ } 596,16$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile

è il seguente:

$$V_0 = Bf/i = € 596,16/0,03 = € 19.872,00$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(€ 20.700,00 + € 19.872,00)/2 = € 20.286,00$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero lott A a seguito di arrotondamento è di € 20.286,00.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA CARNIA N. 18 PIANO PRIMO, PIANO SECONDO, PIANO TERZO E PIANO QUARTO (LOTTO B)

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizion i</i>
cucina	23,89	100	23,89	Nord	Buono
Bagno p.1°	3,56	100	3,56	Est	Buono
Camera n. 1	17,49	100	17,49	Nord	Buono

Camera n. 2	6,19	100	6,19	Est	Buono
Bagno p.2°	3,43	100	3,43	Est	discreto
Camera n. 3	18,28	100	18,28	Nord	Buona
Camera n. 4	5,42	100	5,42	Est	Buona
Bagno p.3°	3,43	100	3,43	Est	pessimo
Ballatoio	23,50	25	5,88	nessuno	Buoni
terrazza	27,92	35	9,77	Nord-Est	Buona
Locale di sgombero p.4°	7,32	35	2,56	nessuno	Buono
Vano scala	7,74	100	7,74	nessuno	Buono
Muri interni	6,33	100	6,33	----	----
Muri perimetrali	10,76	100	10,76	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile **124,73 m²**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Lentini.

I valori reperiti nel comune di Lentini, per immobili residenziali compreso il garage di pertinenza nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra €/m² 400 a €/m² 540.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in €/m² 470.

Avremo quindi:

Vc (valore capitale) = Sc (sup. commerciale) x Vu (valore unitario)

124,73 m² x 470 Euro/m² = € 58.623,10

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €/m² 1,4 a €/m² 1,9, in considerazione del grado

di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore $1,7 \text{ €/m}^2$, il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a $124,73 \text{ mq}$ e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$\text{Rpl} = 1,7 \text{ €/mq} \times 124,73 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.469,65$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 40%.

$$\text{Spp} = \text{Rpl} \times 0,40 = \text{€ } 2.469,65 \times 0,40 = \text{€ } 987,86$$

$$\text{Bf} = \text{Rpl} - \text{Spp} = \text{€ } 2.469,65 - \text{€ } 987,86 = \text{€ } 1.481,79$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$\text{V}_0 = \text{Bf}/i = \text{€ } 1.481,79/0,03 = \text{€ } 49.393,00$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(\text{€ } 58.623,10 + \text{€ } 49.393,00)/2 = \text{€ } 54.008,05$$

Il valore complessivo dell'intero garage a seguito di arrotondamento è di € **54.000,00.**

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** degli immobili, siti in Lentini via Carnia n. 18 angolo via Pordenone n. 32 riportati in catasto al Foglio 78 particella 240 sub 1, categoria C/6, particella 240 sub. 2 categoria A/4 e particella 240 sub. 3, categoria C/2, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e di € 20.286,00, (euro ventimilaeuroduecentottantasei/00), per la particella n. 240 sub. 1 e particella 240 sub. 3 (Lotto A) e di € 54.000,00 (euro cinquantaquattromilaeuro/00) per la particella 240 sub. 2 (Lotto B).

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.

Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo (n° 1);
- Documentazione fotografica (foto n° 17);
- Piante Planimetriche dei luoghi;
- Visure storiche catastali;
- Estratti di mappa catastali;

- Planimetria catastale;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Lentini in copia:
 - Certificazione di destinazione urbanistica;
 - Licenza per esecuzione lavori edili del 15/03/1977 pratica edile n. 205/1976.

- Copia dell'atto di provenienza dei beni;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 19/12/2017

IL C.T.U

(Ing. BRANCA Salvatore)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

