

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Imm.
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone
C.T.U. : Arch. J. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano
S.P.A., Fasas srl.
(attore + intervenuti)
CONTRO

[REDACTED] (convenuti)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA: LOTTO N.5

Unità Residenziale sita in territorio comunale di Priolo Gargallo, P.zza Di Mauro Civico n.1, Piano

Secondo, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 5, p.lla 1037 sub3;

PROCEDURA DI CONTENZIOSO N. R.Gen. 402/2013 + proc. N.89/2014 (riunione del 19/06/14)

GIUDICE RELATORE: Dott. ssa Salamone

PROMOSSA DA:

- 1- Monte dei Paschi di Siena S.P.A;
- 2- Toscano S.p.A.;
- 3- Fasas srl

PROCURATORI LEGALI:

- 1- Avv. Maria Genovese, Studio Legale sito in Siracusa, Via Augusta n.52/D,
- 2- Avv. Ass. Giovanni Cannata e Gianbattista Lo Pinzino, Studio Legale sito in Via Vittorio Emanuele n.31, Nicosia (EN);
- 3- Avv. Giovacchino Scollo Abeti, studio legale in Via Nazionale, 282/b, Modica

CONTRO: Sig. [REDACTED]

C.T.U. : Dott. Arch. JR Quattropani Cristina, Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR)

Risposta al quesito 2

REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2.a) L'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;

Risposta 2.a)

Il bene oggetto di stima è parte di una Unità Edilizia costituita da piano terra, primo e secondo, nel caso specifico verrà analizzato il piano secondo. E' possibile accedervi dalla P.zza Di Mauro al civico n.1, dal quale, per mezzo del vano scala, comune all'intero immobile, si giunge al piano secondo, in cui ha sede il bene esaminato.

Catastalmente il bene è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 5 p.lla 1037-sub3 e confina: a Nord con la P.lla 1028 a sud con la Piazza pubblica Di Mauro, ad ovest con le p.lle 1029 e 1027 ad est con la pubblica via della Pentapoli e con la p.lla 1030 (All.1).

Il sopralluogo ha permesso di verificare che presso l'unità immobiliare sono state apportate delle modifiche, rispetto al progetto approvato, meglio descritte ed analizzate al paragrafo 2.f).

Catastalmente, la planimetria ottenuta interrogando l'Agenzia delle Entrate, risulta conforme alla situazione rinvenuta in fase di sopralluogo pertanto non è necessaria alcuna procedura catastale.

2.b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Risposta 2.b)

L'immobile ha una posizione ottimale in quanto trova affaccio sia su una delle principali arterie stradali e commerciali del comprensorio urbano, la via della Pentapoli, che sulla Piazza Di Mauro altro nodo strategico del tessuto urbano. Nell'intorno di tale via sono dislocate alcune tra le principali attività commerciali: numerosi bar/ristorazione, negozi di abbigliamento, agenzie assicurative e immobiliari, studi professionali e negozi specialistici di vendita al dettaglio. Sono inoltre presenti altre attività complementari e servizi pubblici quali: stazioni di rifornimento di benzina, fermate dell'autobus sia urbano che extraurbano, ufficio postale, Istituto scolastico di primo e secondo grado, Il commissariato della Polizia ecc.

2.c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

Risposta 2.c)

In fase di sopralluogo è stato possibile appurare che il bene esaminato costituisce abitazione e residenza dei coniugi esegutati che risultano pertanto esserne i proprietari nella quota rispettivamente di: 1/2 del S. [redacted] e 1/2 della [redacted]

2.d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione etc..)

Risposta 2.d)

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (All.1):

- **Trascrizione:** del 05/12/2007 n. Repertorio 11150/5997, Reg. part. 18660, Reg. Gen. 29518 Rogato dal Notaio ██████████ In Florida Rep. 11149/5996 del 05/12/2007- Atto di Compravendita
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:** **nessuna**
- **Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione etc.):** **nessuna**

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- Eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notari.

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Iscrizione:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario, stipulata in data del 07/12/2007- R.p. 6957 R.g. 29519, presso il Notaio ██████████
- **Pignoramenti:** Atto esecutivo di pignoramento immobile reg. part. n. 11142, reg. gen. n. 14451, n. rep. 2265 del 09/09/2013, emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di Banca Antonveneta S.P.A. contro soggetti esecutati;
- **Pignoramenti:** Atto esecutivo di pignoramento immobile reg. part. n. 3462, reg. gen. n. 4505, n. rep. 1054/2014 del 06/03/2014 emesso dall' Ufficio unico Notifiche di Siracusa a favore di Fisasas s.r.l. (Modica) contro soggetti esecutati;

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:** **nessuna;**
- **Eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute:** **nessuna;**

- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**;
- Eventuali cause in corso: **nessuna**;
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio come da relazione notarile allegata al fascicolo di parte procedente:
 - La piena proprietà del bene oggetto del presente lotto di vendita è pervenuta ai soggetti esegutati in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. 11149/5996 ricevuto il 05/12/2007 dal Notaio [redacted] da Floridia, trascritto ai nn. 29518/18660 da potere di [redacted] nato a Floridia il 14/10/1927, [redacted] e [redacted] nata a Siracusa il 01/02/01924 C.F. [redacted] (All.4);
 - Il terreno su cui furono edificati i beni trasferiti cui sopra, pervenne ai suddetti danti causa, per atti pubblici di compravendita ricevuti il 28/06/1961, dal Notaio [redacted] ed il 16/11/1962, dal Notaio [redacted] da Siracusa.

Costi per la cancellazione dell' iscrizione volontaria e del pignoramento

Sulla scorta delle informazioni desunte dai professionisti che operano nell'ambito delle cancellazioni di ipoteche e pignoramenti è stato possibile individuare i costi necessari alla cancellazione dei vincoli precedentemente individuati i quali resteranno a carico della procedura.

Costo cancellazione ipoteca e pignoramento € 1500,00 circa

2.e) *l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e dei relativi costi con l'assunzione di opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

Risposta 2.e)

In data 08/05/2014, il C.T.U. ha trasmesso al protocollo del comune di Priolo G., richiesta per l'ottenimento, in copia semplice, di tutta la documentazione urbanistica presente agli atti del predetto comune (All.5 Relazione peritale), in relazione all'immobile esaminato. La ricerca effettuata dall'U.T.C. ha condotto all'ottenimento dei seguenti titoli:

1. In data 22 Giugno 1974 è stato approvato il "Progetto per la costruzione di due appartamenti in Priolo Gargallo Via Pentapoli e piazza Di Mauro di proprietà del Sig. (omissis);
2. In data 26/09/2012 è stata presentata una pratica per il "cambio di destinazione d'uso, modifiche e ampliamento di un edificio in Priolo Gargallo Via della Pentapoli-via Vespucci", in data 19/02/2014 la predetta pratica risulta essere stata archiviata in quanto manchevole di documentazione ad integrazione della stessa richiesta dall'U.T.C;
3. In data 31 luglio 1986 è stata rilasciata la Concess. Ed. n. 659;
4. In data 31 Dicembre del 1989 la concessione edilizia n. 947 per la copertura di un parcheggio scoperto sito in via Vespucci (approvato con concessione ed. n.659 del 31/07/86).

Prima di procedere alla disamina dei titoli edilizi, occorre precisare che quelli riportati ai n. 3 e 4, li stessi menzionati nell'atto di compravendita dell'immobile, sono riferiti ad un'altra Unità Immobiliare sita in via Vespucci che, dall'analisi delle cartelle urbanistiche, non trova nesso con l'immobile esaminato. Tuttavia, per conoscenza del G.E., il perito ha ritenuto opportuno allegare gli elaborati riferibili alle predette pratiche.

Analizzando la documentazione urbanistica fornita dall' U.T.C., in relazione allo stato dell'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto alla licenza edilizia del 1974 tali difformità possono essere così elencate:

- 1) Una diversa distribuzione interna dell'appartamento;
- 2) Una modifica della destinazione d'uso di alcuni locali, scaturita anche dalle modifiche interne apportate;
- 3) La creazione di una veranda coperta sul fronte strada di Via della Pentapoli;

- 4) La realizzazione di una sola superficie finestrata con affaccio su via della Pentapoli, in luogo delle due previste da progetto.

Le modifiche summenzionate determinano che attualmente l'immobile risulta **non conforme**. Tuttavia tali difformità sono facilmente regolarizzabili, come analizzato con l'ausilio dei tecnici dell'UT.C. di Priolo Gargallo attraverso lo strumento dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), che riprende il previgente articolo 13 legge n. 47/85.

La procedura dovrà avvenire ai sensi della predetta legge presentando istanza di modifiche interne, cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, e modifiche di prospetto.

Occorre inoltre sottolineare che l'appartamento per essere conforme sia allo strumento urbanistico vigente che a quello attualmente in fase di adozione, dovrà essere altresì rispondente ad alcune prescrizioni dettate sia dal vigente che dal Nuovo Strumento Urbanistico in merito alle Caratteristiche dei cortili e dei locali che da essi possono trovare affaccio, nello specifico All'art. 3 del Vigente Regolamento Edilizio si legge:

Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni. In particolare:

- a) *Patio o cortile – Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, a all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 4,00 per lotti fino a mq 200; per lotti superiori la normale minima è di mt. 6,00; dove aggettano locali di categoria A1 e A2.*

Ciò presuppone che alcuni locali, dovranno subire delle modifiche che possono così riassunti:

- Abbattimento della parete di separazione tra la cucina ed il soggiorno, della parete che separa la camera M. dalla Veranda coperta e cambio di destinazione d'uso del Salone;

Tali interventi faranno sì che tutti i locali siano rispondenti allo strumento urbanistico.

Costi per la regolarizzazione

In riferimento alle irregolarità menzionate nel paragrafo precedente la loro sanabilità è ottenibile presentando una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), che riprende il previgente articolo 13 legge n. 47/85.

Essendo le difformità di lieve entità e tali da non comportare alcuna variazione al valore dell'immobile, i costi * (i costi di seguito riportati sono quantificati per n. 1 U.I.), necessari alla regolarizzazione possono essere come di seguito riassunti:

- | | |
|---|-----------------|
| - Sanzione pecuniaria, equivalente al minimo di legge | € 516,00; |
| - Marche da bollo | € 8,00 (circa); |
| - Oneri di trascrizione | € 65,50; |
| - Diritti di segreteria | € 6,25; |
| - Tassa D'Istruzione | € 125,00; |
| - Presentazione pratica tecnico abilitato | € 375,00; |
| - <u>Parere Sanitario</u> | € 35,00; |

Sommano (circa) € 1130,75

Costi per lavori edili di adeguamento dei locali circa €600,00

*** Si rammenta al G.E. che tali costi sono riferibili alle sole quote delle unità immobiliari in esame in quanto la pratica per l'accertamento di conformità dovrà essere presentata per tutta l'unità Edilizia cui fanno parte le singole U.I. a nome e per conto degli eventuali futuri proprietari. La totalità dei costi è riportata nella relazione peritale**

2.f) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del [terreno, appartamento, etc.]" e la lettera che contraddistingue l'immobile), indicando la tipologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai copertura, manto di copertura, scale pareti interne pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza, alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

2.f) "Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare"

E' possibile giungere al bene analizzato dal civico n. 1 di P.zza Di Mauro da dove un vano scala conduce al piano secondo di un'unità edilizia composta, da tre piani fuori terra..

Sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo e con l'ausilio delle misurazioni e degli scatti fotografici effettuati, il perito può descrivere l'immobile come costituito dai seguenti vani (All3):

Calcolo superfici nette

VANI	SUP. NETTA MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ingresso	10,11	-	Buona
Salone	38,37	Cortile 2	Buona
Rip.	3,37	-	Buona
Soggiorno/Pranzo	29,26	Sud	Buona
Cucina	11,07	Cortile 2	Buona
Bagno1	6,25	Cortile 1	Buona
Studio	10,00	Cortile1	Buona
Dis.	6,99	-	Buona
Camera	13,73	Cortile1	Buona
Camera M.	23,01	Est	Buona
Veranda Coperta	8,96	Est	Buona
Bagno 2	4,42	Est	Buona
Cortile 1	21,50mq		Buona
Cortile 2	13,80 mq		Buona

Si precisa che l'appartamento possiede hanno un' altezza interna pari a ml 3,02

Calcolo superfici commerciali

Il calcolo è stato effettuato attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare realizzate dall'agenzia dell'entrate/ufficio territoriale, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale
Appartamento	198,25 mq	100%	198,25 mq
Balcone 1	9,09 mq	30%	2,72 mq
Balcone 2	4,87 mq	30%	1,46 mq
Totale superficie commerciale			202,43 mq

Descrizione sintetica dei locali.

Con accesso tramite porta blindata dal vano scala comune, si giunge all'appartamento posto al secondo piano dello stabile. L'appartamento si presenta in buone condizioni con pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno tamburato, bagni rifiniti e dotati di tutti i pezzi sanitari.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a parete per mezzo di elementi radianti, caldaia esterna e allaccio alla condotta del metano, in alcune stanze sono presenti anche sistemi ausiliari di climatizzazione quali pompe di calore.

La struttura portante dell'immobile è del tipo latero-cementizio con pilastri e travi in c.a.

2.g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

Risposta al punto 2.g): nessuna

2.h) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in paragrafi separati i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq e del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vari vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

Risposta al quesito 2.h) Valutazione del bene

2.h).1 – Metodi di valutazione

Nella determinazione del valore del bene si è deciso di utilizzare due differenti metodi di stima:

- 1- **Sintetico/Comparativo**, il quale tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato.

A tale scopo si è fatto riferimento ad informazioni reperite da organismi del settore come l'OSSERVATORIO IMMOBILIARE ITALIANO (OMI), banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali dati sono stati poi messi a confronto con valori desunti da una ricerca tramite AGENZIE IMMOBILIARI locali.

- 2- **Capitalizzazione del reddito**, secondo il quale il bene viene considerato sulla base del reddito che può produrre.

STIMA

1 metodo- Stima del più probabile valore di mercato, metodo sintetico/comparativo:

Nella stima, si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione all'interno del contesto urbano, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Come esposto nei precedenti paragrafi, l'immobile s'inserisce all'interno di una delle principali arterie viarie e commerciali del comune di Priolo Gargallo, caratterizzato da una serie di servizi.

Alla luce della documentazione rinvenuta e delle considerazioni fin ora effettuate sull'immobile oggetto di esecuzione è possibile affermare che il bene si colloca all'interno di un mercato immobiliare come bene vendibile.

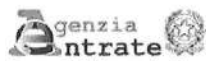
A tal fine l'analisi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduti al raffronto dello stesso con altri immobili con caratteristiche similari, considerato il contesto urbano.

Per la valutazione del valore del bene, sono stati estrapolati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, Comune di Priolo Gargallo

Tale banca-dati, riferita al secondo semestre del 2013, considera la zona di ubicazione dell'immobile **Zona B1, Microzona 1 con Tipologia prevalente di Abitazioni Civili, a destinazione residenziale ed in normale stato di conservazione e vetustà.**

Considerata la tipologia del bene trattato è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia dei Box in Normale stato conservativo

Valore di mercato Min-Max = 650-900 (€/mq) – Abitazioni civili



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascio/zona: Centrale/VIE BONDIFE-PENTAPOLI-GARGALLO-CAVE-

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	650	900	I.	2,7	3,8	I.
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	600	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	420	550	I.	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda



Tali dati sono stati confrontati con quelli estrapolati dall'interrogazione sia di **Studi Tecnici** che di alcune **Agenzie Immobiliari** operanti nel comune di Priolo Gargallo:

	Mq appartamento	Prezzo di vendita €	€/mq
Esempio Immobile 1	70	50.000,00	714,29
Esempio Immobile 2	90	50.000,00	555,56
Esempio Immobile 3	80	65.000,00	812,50
Esempio Immobile 4	90	70.000,00	777,78
Media prezzo di mercato			715,00

Dal confronto riportato in tabella è emerso che per immobili aventi stesse caratteristiche tipologiche, di posizione rispetto al contesto urbano, il mercato locale utilizza **valori di compravendita** che si aggirano intorno a **715,00 (€/mq)**.

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata sviluppata la media aritmetica dei valori sopradescritti che hanno permesso al perito di determinare il seguente valore di mercato (arrotondato) = **745,00 €/mq**.

Sulla scorta delle comparazioni effettuate con immobili simili per caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione il perito non ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi pertanto si conviene accordare il valore unitario come sopra determinato, che applicato alla superficie commerciale dell'immobile così come calcolata al paragrafo 2.f) ci permetterà di ottenere il

Valore del fabbricato $202,43 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} = \underline{150.810,35 \text{ €}}$

2 metodo- Stima per Capitalizzazione del reddito

Anche per la determinazione di tali parametri sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, comune di Priolo Gargallo, i quali sono stati messi a confronto con i valori degli affitti promossi dalle Agenzie Immobiliari Locali.

La banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per le locazioni fornisce i seguenti valori:

Val. loc. O.M.I. = 2,7-3,8€/mq/Abitazioni civili ;

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo pari a:

	Mq appartamento	Prezzo di affitto €/mese	€/mq
Esempio Immobile 1	100	450,00	4,5
Esempio Immobile 2	115	450,00	3,9
Esempio Immobile 3	60	350,00	5,83
Media prezzo di mercato			4,74

Val. loc. Agenzie I. = 4,74€/mq/mese, al quale sarà applicato il coefficiente correttivo pari a Coeff=0,70 per adeguare i valori reperiti dall'indagine di mercato, alle caratteristiche di vetustà manutenzione e qualità dell'immobile in esame Val Loc. Agenzie = 3,31

Attuando una media aritmetica dei valori sopra indicati possiamo desumere il seguente valore:

Val. loc.= 3,28 €/mq/mese il quale sarà applicato alla superficie commerciale per determinare il reddito lordo

RI 202,43 mq x 3,28 €/mq/mese x 12 mesi = 7.967,64 €

Per determinare il Reddito Netto occorre sottrarre al Reddito lordo le spese di gestione del proprietario le quali prendono in considerazione le manutenzioni, gli ammortamenti, spese di gestione, le imposte ecc., tali spese ammontano circa al 15% del Reddito Lordo.

r = tasso di capitalizzazione

Valore del fabbricato = $7.967,64 - 1195,15 = 6.772,49 = 169.312,33$

VALORE D'ASTA

La determinazione del valore da porre a base d'asta oltre a considerare i valori ottenuti dai due metodi di stima, tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione dello stesso dal punto di vista urbanistico (vedi somme calcolate al paragrafo 2.e).

Pertanto:	€ 160.000,00 -	Valore dell'immobile arrotondato (ottenuto effettuando la media aritmetica dei valori precedentemente calcolati);
	• € 1.130,75	(costi di regolarizzazione come al paragr. 2.e)
	• € 250,00	(costi redazione Attestato di Prestazione Energetica)
	• € 600,00	(costi per adeguamento locali)
Sommano	€ 158.019,25	

IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA (arrotondato) E' € 158.000,00 (euro cinquantottomila/00)

2.i) nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identifichi, in caso affermativo, gli elementi che porterebbero ad essere separati in favore della procedura;

L'immobile risulta in comproprietà di beni per la quota pari a 1/2 in capo a ciascun esecutato, pertanto non si rende necessario proporre alcuna ipotesi di divisione.

La sottoscritta Relazione di stima che consta di n. 9 facciate e dei seguenti allegati, viene trasmessa alle parti (a mezzo pec. e raccomandata A/R come da ricevute in allegato alla relazione peritale) a corredo della relazione peritale e depositata presso la cancelleria del Tribunale in originale ed in copia nonché due copie su supporto digitale.

Allegato n. 1. Dati Catastali e Ispezioni Ipotecarie;	Allegato n. 2. Documentazione urbanistica;
Allegato n. 3. Inquadramento territoriale, rilievo e documentazione fotografica;	Allegato n. 4. Atto Notarile

Priolo G., li 16/09/2014

IL C.T.U. QUATTROPANI CRISTINA
ARCH. J. QUATTROPANI CRISTINA