

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°95/2014

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: dott. Luca Gurrieri

DOTT. ARCH. Eliana Cavalieri

Via San Metodio n°7 96100 Siracusa
tel: 3334705895
p.e.c.: eliana.cavalieri@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Operazioni preliminari.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 4
Individuazione dei lotti di vendita.....	pag. 4
Relazione di stima	pag. 7
<i>Quesito 1 - Esatta indicazione ed individuazione dei beni compone.....</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Quesito 2 - Breve descrizione complessiva e sintetica del bene.....</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Quesito 3 - Stato di possesso dell'immobile</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Quesito 4 - I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Quesito 5 - Elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Quesito 6 - Descrizione analitica del bene.....</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Quesito 7 - Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito 8 - Valutazione complessiva del bene.....</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito 9 - Valutazione della quota indivisa.....</i>	<i>pag. 14</i>
Conclusioni	
Allegati	
all. n°1 – verbale di giuramento;	
all. n°2 – comunicazione dei sopralluoghi e relativi verbali;	
all. n°3 – documentazione catastale;	
all. n°4 – Nota di Trascrizione;	
all. n°5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;	
all. n°6 – documentazione fotografica;	
all. n°7 – certificato di residenza del debitore;	
all. n°8 – rilievo metrico;	

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.95/2014

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. [REDACTED]

Creditori Intervenuti: [REDACTED]

Immobili Pignorati:

- piena proprietà pari a 1/1 dell'immobile ad uso abitazione sito a Lentini al piano terra di via Mentana n. 48-50 (foglio 94 p.lla 630 e 631).

OPERAZIONI PRELIMINARI

"...il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);..."

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Osservazioni:

La documentazione è completa.

Acquisizione documentazioni presso uffici di competenza;

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, l'esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso gli uffici di competenza e precisamente presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 22 gennaio 2015, ha reperito visure catastali, piante catastali ed estratti di mappa, necessari all'individuazione del bene;
(vedi allegato n° 3 – documentazione catastale)
- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini (SR), dove ha accertato la residenza del debitore;
(vedi allegato n° 7 – certificato di residenza del debitore)
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 22 gennaio 2015 e 10 marzo 2017, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;
(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) dove, si è accertata l'inesistenza di Concessioni/Autorizzazioni Edilizie relative all'immobile pignorato.

PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Eliana Cavalieri, libero professionista con studio in Siracusa, via San Metodio n°7, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.433, è stata nominata C.T.U. dal Giudice delle Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa Dott. Luca Gurrieri in data 19/12/2014, per redigere la perizia di stima relativa alla procedura esecutiva in oggetto, accettando contestualmente l'incarico.

(vedi allegato n.1 verbale di giuramento)

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 07 gennaio 2015, la sottoscritta c.t.u., tramite p.e.c. e raccomandata a/r, comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 febbraio 2015 alle ore 09:15, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito a Lentini (SR) via Mentana n.50.

Premesso che la raccomandata non è stata ritirata dal debitore, il sopralluogo non è stato evaso e pertanto la sottoscritta dispone un 2° sopralluogo per giorno 25 febbraio 2015 alle ore 09:30, anch'esso inevaso.

La c.t.u. ha comunicato al giudice dell'esecuzione quanto sopra, per avere disposizioni in merito, richiedendo una proroga per la consegna della perizia.

Il G.E. quindi ha nominato un custode nella persona dell'avv. Piero Fillioley, il quale ha permesso alla sottoscritta l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento giorno 29 Novembre 2016.

Giunta sul luogo, la c.t.u. riesce a visionare l'immobile, esegue un rilievo metrico e fotografico dettagliato, accerta le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e redige infine il verbale di sopralluogo.

(vedi Allegato n° 2 – comunicazioni dei sopralluoghi e relativi verbali)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

"...provveda, l'esperto... all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita..."

"...rediga, quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati..."

I beni oggetto del pignoramento sono:

Tipologia: immobile

Comune: Lentini (SR)

Indirizzo: via Mentana n°48-50,

Piano: piano terra

Il bene sopra descritto come di seguito riportato è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa al catasto fabbricati:

foglio 91, p.la 8929, *sub 1 e 2* (ex foglio 94 p.la 630 e 631)

(vedi all n°3 – documentazione catastale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a) nella visura storica catastale risultano quali intestatari dell'immobile i precedenti proprietari e non il debitore [REDACTED] così come certificato nella nota di trascrizione del 2 aprile 1990 in allegato;

Dati della richiesta	Comune di LENTINI (Codice: E532)		
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA		
	Foglio: 91 Particella: 8929 Sub: 1		

INTESTATI

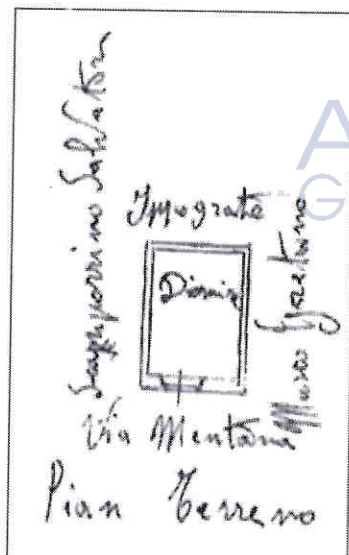
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/6
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 5/12
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/12

Unità immobiliare dal 19/12/2014

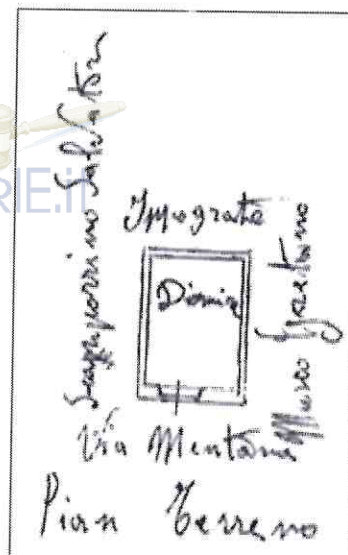
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urban	91	8929	1	Cent.	Zone	A/6	I	2 vani	Euro 18,59	Variazione del 19/12/2014 n. 104908.1/2014 in atti del 19/12/2014 (giussuella n. SR0197627) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Indirizzo: VIA MENTANA n. 42 e 44 piano T;
 Assessorato: di studio: costituita dalla soppressione della particella con superficie 24 mq 630 sub per allineamento mappa

- b) l'indirizzo catastale risulta Via Mentana n. 42 – 44 e non 48 – 50 così come nell'atto di pignoramento e accertato durante il sopralluogo;
- c) le planimetrie del sub 1 e del sub 2 depositate al catasto risultano uguali e raffigurano un unico vano.
- (vedi all n°3 –documentazione catastale)



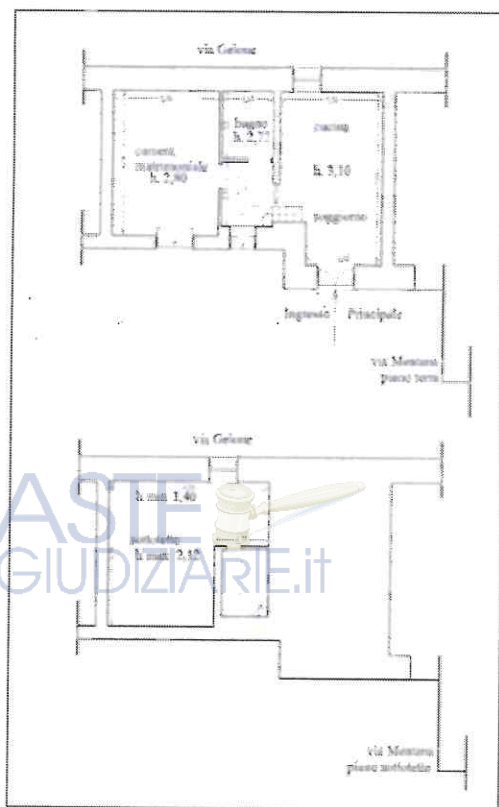
Planimetria catastale sub 1



Planimetria catastale sub 2

Lo stato di fatto invece, così come riportato nel rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta, presenta un immobile di circa 65 mq di superficie commerciale ed è composto da soggiorno-cucina, bagno, camera da letto matrimoniale e una scala in muratura che porta ad un sottotetto utilizzato a camera da letto con una h media mt.1,76;

(vedi all n°8 –rilievo metrico)



Rilievo metrico dello stato di fatto

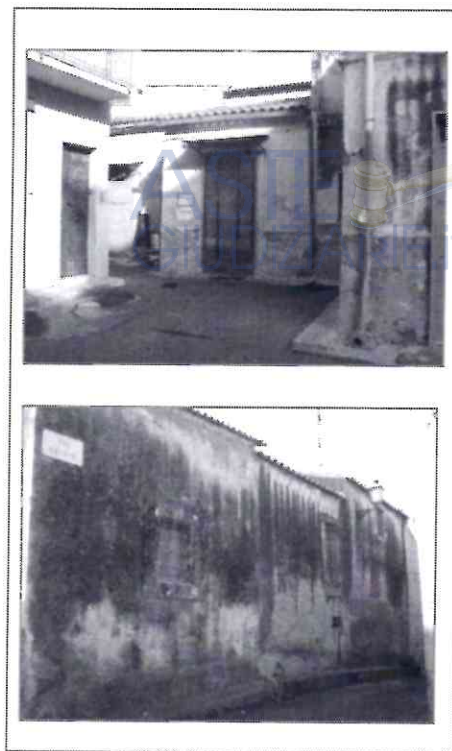


Foto dello stato di fatto dei prospetti

- d) dall'estratto di mappa si evince che la sagoma dell'immobile risulta diversa dalla planimetria catastale di entrambi i sub 1 e 2 e più verosimile al rilievo metrico.



foglio 91 p.la 8929 sub 1 e 2

Viste le difformità tra le planimetrie depositate (sub 1 e 2) e lo stato di fatto, la sottoscritta ha effettuato un'ulteriore ricerca al Catasto per verificare l'esistenza o meno di eventuali planimetrie catastali non rasterizzate (in formato cartaceo).

All'interno della busta è stata trovata una planimetria disegnata a mano (che non è stato possibile

fotocopiare in quanto documento non ufficiale) nella quale le part.le 630 e 631 (oggi p.la 8929 sub 1 e 2), riproducono più attendibilmente lo stato di fatto. Internamente le destinazioni d'uso dei locali sono diverse e inoltre non è indicata la planimetria del sottotetto.

Osservazioni: E' necessario effettuare una voltura per comunicare i nominativi corretti degli intestatari e presentare un DOCFA con la planimetria e i dati catastali corretti.

Il costo di questa operazione ammonta a circa € 1.000,00 comprensivo di spese tecniche.

RELAZIONE DI STIMA

Quesito 1: *"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 della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo";*

Il bene pignorato è un appartamento al piano terra a Lentini (SR) in via Mentana n. 48-50.

Quesito 2: *"una breve descrizione complessiva e sintetica del bene, 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".*

DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI PIGNORATI

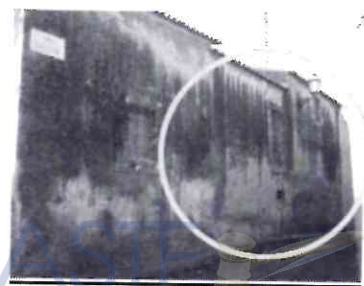
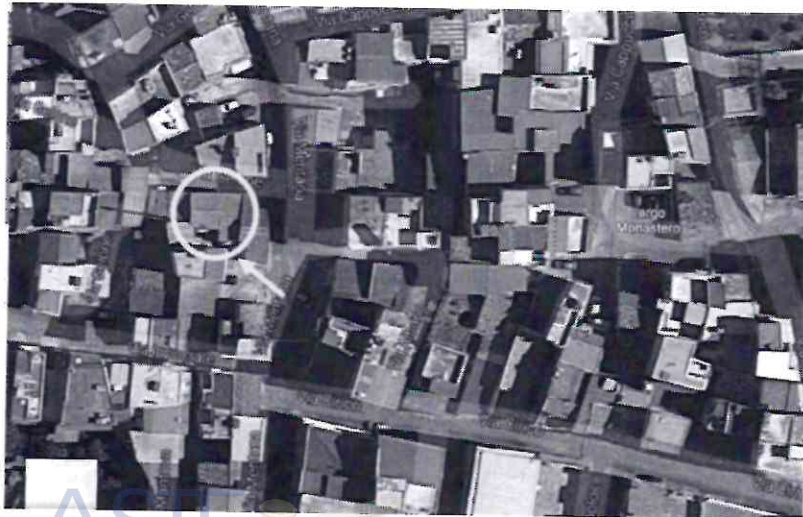
Il quartiere in cui si trova l'immobile pignorato risulta ad uso prevalentemente residenziale, ed è caratterizzato dalla presenza di edifici di due/tre piani, edificati intorno ai primi anni del '900.

Vi è una scarsa presenza di servizi quali, bar, negozi, ecc....

La viabilità è discreta, non vi sono aree di posteggio pubblico, ma è possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato ha il suo prospetto principale in un piccolo ronco della via Mentana, mentre il prospetto secondario è sulla via Gelone.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile indipendente è composto da due corpi diversi sia per forma che per altezza, attigui e collegati internamente.

Entrambi i corpi di fabbrica hanno differenti altezze, falde inclinate e coppi siciliani.

L'ingresso principale (n. civico 48) ha una porta a due ante in ferro e vetro, con una pensilina in ferro e polycarbonato posta sopra l'apertura, a protezione della stessa dall'acqua piovana.

A sinistra dell'ingresso suddetto, il prospetto dell'immobile si arretra e vi è una piccola finestra quadrangolare e una porta-finestra (n. civico 50) delle stesse dimensioni di quella dell'ingresso principale.



Il prospetto tutto, è intonacato e tinteggiato al civile ma in cattive condizioni.

Gli infissi sono in ferro e vetro di modesta qualità.

Accedendo all'interno dell'appartamento si trova un vano rettangolare destinato a *soggiorno-cucina*. Questo è illuminato dalla porta d'ingresso e da una finestra nel lato opposto ad essa, situata nella parte alta della parete avente l'affaccio sulla via Gelone.

Alla sinistra di questo vano, internamente vi è un disimpegno sul quale hanno accesso il *bagno* e la *camera da letto matrimoniale*.

Su questo disimpegno vi è una scala in muratura con ringhiera in ferro che dà accesso ad un *sottotetto*, destinato al momento del sopralluogo a "*camera da letto*". Questo sottotetto ha una finestra con affaccio sulla via Gelone.

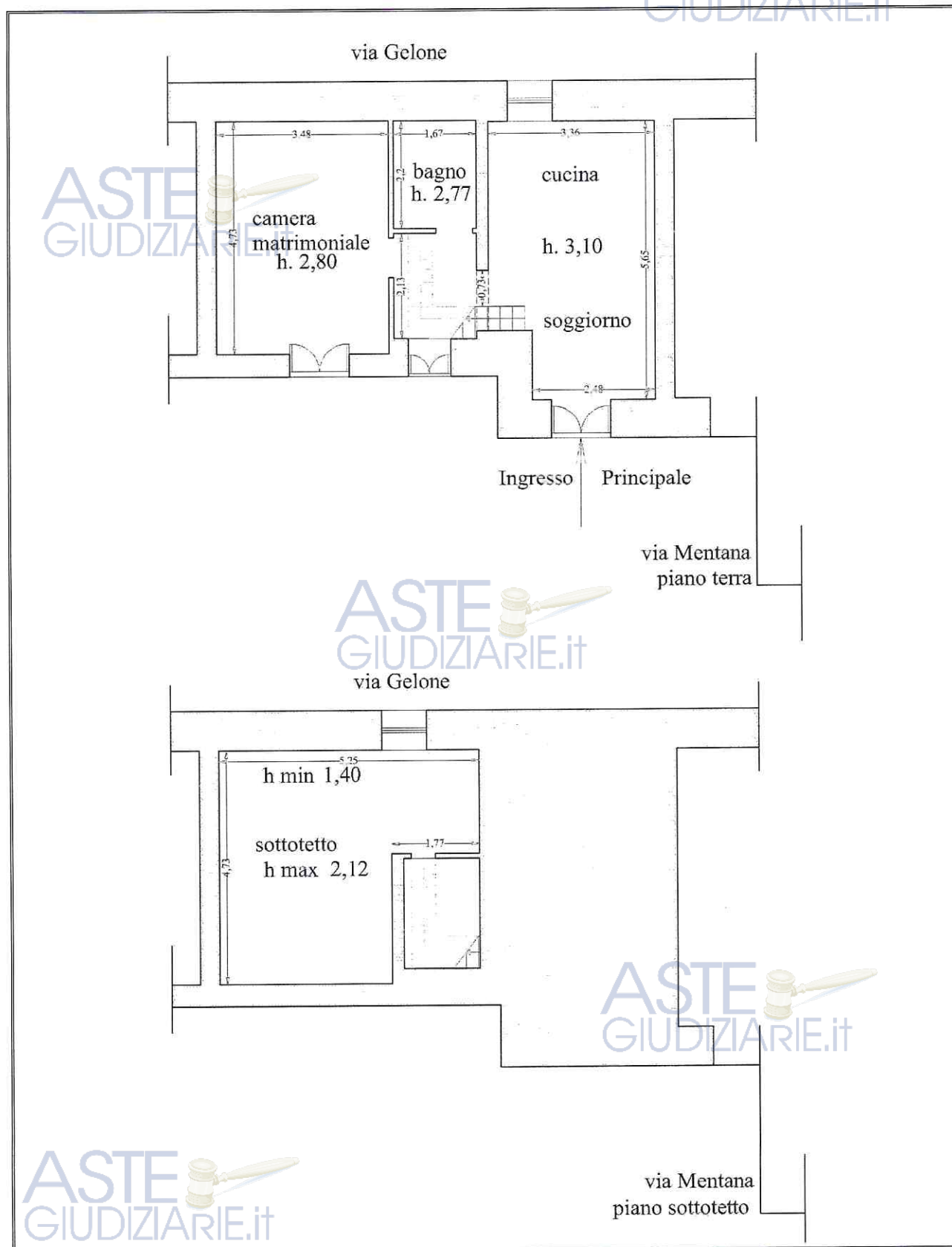
La copertura dell'intero immobile è a doppia falda inclinata con h.max mt.2,12 e h.min mt.1,40.

La struttura dell'immobile è una struttura in pietra. Lo spessore dei muri esterni è di circa 0,80 mt. Internamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato in sufficienti condizioni. Il bagno è composto da lavabo, vaso igienico, vasca da bagno e bidet. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di scarsa qualità. Le piastrelle della cucina sono in ceramica 10*10 fino a 2.00 mt da terra. Esiste lo scaldabagno elettrico. Il solaio della cucina è realizzato con perlinato in legno.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario non sono a norma.

L'altezza interna utile è mt. 3,10 in cucina e 2,80 mt in camera matrimoniale. Mentre nel sottotetto l'altezza minima è 1,40 mt mentre quella massima è 2,12 mt.
(vedi all n°6 -rilievo fotografico)

RILIEVO METRICO DELLO STATO DI FATTO



Quesito 3: *"lo stato di possesso dell' immobile, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione e 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 per il rilascio..."*.

Il debitore [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente a [redacted] possiede l'intera proprietà del bene pignorato, per averla ricevuta con atto di compravendita rogato dal Notaio Incontro Domenico in data 02 aprile 1990 – Rep. 44207/6629, registrato a Lentini il 11 aprile 1990 al n. 450.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che, premesso quanto riportato nelle osservazioni del paragrafo "individuazione lotti di vendita", l'immobile risulta occupato dalle seguenti persone: il debitore, la compagna del debitore, n°4 figli minorenni.

(vedi allegato n. 4 – nota di trascrizione e allegato n.5 - documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)

Quesito 4: *"I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e 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: a) domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni; b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge; c) altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)..."*

Non esistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

- ii. *"...vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: a) iscrizioni; b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli..."*

Di seguito si riportano le seguenti formalità:

- trascrizione a favore del 19 aprile 1990 – Registro particolare 5659 Registro Generale 7171

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

- trascrizione del 19 maggio 2014 – Registro Particolare 5664 Registro Generale 7500
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 253 del 01/03/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedi allegato n° 5 – documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa).

- iii. *"...altre informazioni per l'acquirente concernenti in: a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non*

- accertato che la planimetria catastale in mio possesso è datata 14/02/1940 e che l'immobile risulta di vecchia fattura e privo di aggiunte successive;

la sottoscritta c.t.u. afferma che l'immobile risulta urbanisticamente in regola.

Si fa però presente che durante il sopralluogo il bene si presentava composto da: “soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale” e da una scala in muratura che permette l'accesso al sottotetto, che al momento del sopralluogo era destinato a “camera da letto”.

Pertanto, l'unica **difformità urbanistica** presente, riguarda la destinazione d'uso attuale del sottotetto che per via dell'altezza media (h. media 1,76) non risulta abitabile.

Osservazioni: Il sottotetto non può essere utilizzato a scopo abitativo ma come locale tecnico o deposito.

Nel calcolo della superficie commerciale verrà inserito al 35% della sua metratura.

Quesito 6: “...descrizione analitica del bene compresi nel lotto...indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo fondazione, 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...”

Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedii.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori: 30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

La superficie commerciale del sottotetto è calcolata al 35% della sua metratura.

Calcolo superficie commerciale

F. 94 p.la 8929 sub 1-2	superficie netta	sup. comm. (%)	superficie commerciale medesima	esposizione	condizioni di manutenzione
Soggiorno- pranzo	17,76	100%	26,17	sud	sufficienti
bagno	3,67	100%	4,23	"	"
disimpegno	3,84	100%	5,82	"	"
Camera matrimoniale	16,46	100%	22,05	"	"
sottotetto	20,17	35%	7,05	"	"
Totale	61,90 mq		65,32 mq		

Superficie commerciale circa mq 65,32

Quesito 7: "...eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Non ci sono dotazioni condominiali o pertinenze.

Quesito 8: "...*valutazione complessiva del bene, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo della superficie per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente degli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti e correzioni per lo stato d'uso e manutenzioni, 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 la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;...*"

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche similari, di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Le ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Lentini (SR) segnalano un prezzo di vendita pari a:

Immobile distinto al catasto - foglio 91 p.la 8929 sub 1 e 2

a € 600,00/mq

Mq 65,32 x € 600/mq = € 39.192,00

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in:

Immobile distinto al catasto - foglio 91 p.lla 8929 sub 1 e 2: € 200,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 200,00 x 12mesi=	€ 2.400,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ - 720,00
Reddito annuo netto		€ 1.680,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€(1.680,00x100)/4	€ 42.000,00

Dalla media delle valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}39.192,00 + \text{€}42.000,00)/2 = \text{€}40.596,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni catastali:

$$\text{€}40.596,00 - \text{€}1.000,00 = \text{€}39.596,00$$

Quesito 9: "...in caso di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura..."

Il bene pignorato risulta di intera proprietà del sig. Micale Giuseppe

CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: il valore dei beni oggetto di stima è pari a: **€ 39.596,00 (euro trentanove milacinquecentonovantasei/00)**

SIRACUSA, 14/03/2017

L'ESPERTO INCARICATO
dott. arch. Eliana Cavalieri