

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Salamone

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. 41 / 2013

(Chiarimenti alla relazione di stima di cui alla nota del G.E. del 28/7/2014)

Tra

[REDACTED] nata a [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] - *creditore procedente* - rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Trombatore il quale elegge domicilio in Rosolini (SR) presso il proprio Studio in Via G. Galilei n. 67,

Contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED] -
debitore esecutato.

Premesso che con decreto di nomina del 24.05.2013 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto LOMBARDO dott. arch. Emanuele, con studio tecnico in Canicattini Bagni (SR), via Umberto n. 338, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 27 giugno 2013. In tale udienza, prestato il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione ha invitato l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., oltre al controllo dei documenti di cui all'art. 567 II comma, c.p.c., relativamente agli immobili pignorati siti nel Comune di Rosolini (SR);

- Via Luigi Gonzaga n. 102, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 10;



- Via Luigi Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9;
- Via Buon Pastore sn, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 11;
- Via Monferrato n. 51, in catasto al foglio 44, p.lla 8887.

Considerato che il C.T.U. incaricato ha depositato in data 20 settembre 2013 la relazione peritale di cui al procedimento in oggetto, redatta sulla base della documentazione acquisita e di quanto nei luoghi oggetto di stima rilevato, e ;

Tenuto conto della richiesta del Giudice dell'Esecuzione di chiarimenti di cui alla nota del 28/07/2014, con la presente il sottoscritto Lombardo arch. Emanuele riferisce in merito a quanto richiesto.

Si riporta qui di seguito per chiarezza stralcio delle richieste:

1°: - "chiarisca l'esperto la riconducibilità dei dati catastali degli immobili stimati con quelli oggetto del pignoramento, atteso che, al di là, della deduzione dell'erronea individuazione in catasto dei numeri civici, sia il garage sito in via Buon Pastore sia l'abitazione sita in via Monferrato risultano individuati nella relazione di stima con identificativi catastali diversi rispetto all'atto di pignoramento".

2°: "chiarisca altresì se i beni risultino comodamente divisibili e identifichi, in caso di risposta affermativa, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e i relativi costi; indichi altresì il valore delle sole quote".

In merito a quanto richiesto al primo punto il consulente tecnico può affermare con assoluta certezza che:

- il garage sito in via del Buon Pastore, sn, piano terra di cui all'atto di pignoramento individuato nel catasto del Comune di Rosolini (SR) al foglio 44 p.lla 252 sub. 1 è **riconducibile** a quello di cui alla Relazione Peritale del 19.09.2013



(deposita il 20.09.2013) individuato catastalmente nello stesso Comune al foglio 44 p.lla 8609 sub. 11. Tale riconducibilità è dovuta alla variazione di identificativo avvenuta il 03.07.2013 n. 10031 .1/2013 (prot. n. SR0069067) a seguito di allineamento mappe e bonifica identificativo catastale risulta, come è riscontrabile dalla Visura Catastale Storica per immobile alla presente relazione allegata (all.1) è anche in quella allegata alla Relazione Peritale del 19.09.2013 (all.2); nella stessa infatti al riquadro annotazioni si legge a chiarimento “ *di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 44 pla 252 sub 1 per allineamento mappe*” - l’abitazione sita in via Monferrato, 51, piano terra e primo di cui all’atto di pignoramento individuata nel catasto del Comune di Rosolini (SR) al foglio 44 p.lla 494 è **riconducibile** all’abitazione sita in via Monferrato, 51, piano terra e primo di cui alla Relazione Peritale del 19.09.2013 (deposita il 20.09.2013) individuata catastalmente nello stesso Comune al foglio 44 p.lla 8887. Tale riconducibilità è dovuta alla variazione di identificativo avvenuta il 24.04.2013 n. 4915 .1/2013 (prot. n. SR0042277) a seguito dell’allineamento mappe e bonifica identificativo catastale come risulta riscontrabile dalla Visura Catastale Storica per immobile alla presente relazione allegata (all.3) e anche in quella già allegata alla Relazione Peritale del 19.09.2013 (all.4); nella stessa infatti al riquadro annotazioni si legge a chiarimento “ *di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 44 pla 494 per allineamento mappe*”.

In merito a quanto richiesto al secondo punto il consulente tecnico può affermare che i beni di cui alla presente procedura sono comodamente divisibili in tre quote, le quali si schematizzano:

I quota - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 51, in catasto al foglio 44 p.lla 8887 (ex foglio 44 p.lla 494);



II quota - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via L. Gonzaga n. 104 angolo via Buon Pastore, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 9 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 4) e garage via Buon Pastore sn, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 11 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 1);

III quota - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via L. Gonzaga n. 102, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 10 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 5).

Si procede altresì all'individuazione del valore delle quote detraendo dalle stesse singolarmente gli eventuali costi di separazione e/o regolarizzazione urbanistica e catastale.

I QUOTA

- Abitazione ubicata in via Monferrato n. 51, in catasto al foglio 44, p.lla 8887; -

Trattasi di un'abitazione dislocata a piano terra e primo, composta da tre vani ed accessori, confinante con proprietà Gennaro C. o suoi aventi causa, con via Monferrato e con proprietà Garofano C. o sui aventi causa.

La struttura portante è caratterizzata da muratura a sacco e solai in latero-cemento dello spessore di cm. 25 oltre intonaco, con tamponamenti interni dello spessore di cm. 15 oltre intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, quelli interni sono in legno tamburato. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo tradizionale a tre mani.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in cemento e scaglie di marmo, mentre pavimento e pareti del bagno e della cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta conforme nel volume e nella distribuzione alla planimetria catastale di cui agli atti dell'Agenzia del Territorio e



come di seguito riportato: ingresso/cucina, camera, wc e ripostiglio al piano terra; disimpegno e due camere al piano primo.

Il tutto per una superficie lorda residenziale di m² 69,30, superficie lorda non residenziale adibita a balcone di m² 3,50, e una cubatura complessiva di m³ 270,00.

Criteri di stima

La ricerca del valore di mercato è stata condotta mediante stima analitica, facendo poi la media aritmetica dei valori ottenuti fra tre tipi di stima e cioè per consistenza, per valore di mercato e per capitalizzazione del reddito.

- Stima a valore di mercato: tale metodo di stima si basa sulla determinazione di un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato;

- Stima per consistenza: tale metodo oltre a ricercare un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche, consiste nell'assegnazione dell'unità immobiliare a una classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato sulla base delle sue caratteristiche intrinseche;

- Stima per capitalizzazione del reddito: tale metodo consiste nel determinare il reddito lordo dell'immobile in base al mercato delle locazioni. Il valore così determinato viene ridotto di una percentuale per spese di manutenzione, assicurazione, imposte, ecc., che nel caso in esame è pari al 25%, e che si indicherà per maggiore sintesi come "spese generiche", applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5 %.

Stima a valore di mercato

Applicando il metodo comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona, sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenendo altresì conto



delle considerazioni sopra esposte, si stima il seguente più probabile valore di mercato: Superficie lorda, residenziale

$$\text{mq. } 69,30 \times \text{€./mq. } 350,00 = \text{€. } 24.255,00$$

Superficie non residenziale (balcone)

$$\text{mq. } 3,50 \times 0,30 = \text{mq. } 1,05 \times \text{€./mq. } 350,0 = \text{€. } \underline{367,50}$$

Stima a valore di mercato immobile **€. 24.622,50**

Stima per consistenza

Sulla scorta dei valori attualmente in vigore nella zona, per quanto riguarda l'immobile individuato alla I quota si può stimare il seguente costo calcolato considerando che i metri cubi derivano dalle superfici lorde:

Cubatura complessiva

$$\text{mc. } 270,00 \times \text{€./mc. } 125,00 = \text{€. } \underline{33.750,00}$$

Stima per consistenza **€. 33.750,00**

Stima per capitalizzazione del reddito

Avendo determinato il reddito lordo della sopracitata unità immobiliare si procede alla seguente stima:

$$\text{- reddito annuo lordo (€.120,00 mensili)} \quad \text{€. } 1.440,00$$

$$\text{- detrazione 25\% per tasse, assicurazioni ecc.} \quad \text{€. } \underline{360,00}$$

$$\text{reddito annuo netto} \quad \text{€. } 1.080,00$$

$$\text{- capitalizzando per il 3,5 \%} \quad \text{€. } 30.857,14$$

Stima per capitalizzazione del reddito **€. 30.857,14**

Riepilogo

Si riporta di seguito il più probabile valore di mercato riferito all'attualità dell'immobile individuato alla I quota e oggetto della presente stima:

$$\text{- Stima a valore di mercato} \quad \text{€. } 24.622,50$$



- Stima per consistenza	€. 33.750,00
- Stima per capitalizzazione del reddito	<u>€. 30.857,14</u>
Sommano Totale	€. 89.229,64

VALORE DEL BENE (Media aritmetica €. 89.229,64 : 3) **€. 29.743,21**

Detrazione al valore capitale

Si precisa che per l'immobile individuato alla I quota ed esattamente abitazione ubicata in via Monferrato n. 51, non risultano necessari costi di separazione e/o di regolarizzazione catastale ed urbanistica, pertanto non si applicano detrazioni al valore determinato analiticamente.

Conclusioni

Tenuto conto delle quotazioni immobiliari similari correnti in Rosolini (SR), della loro ubicazione e commerciabilità, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'abitazione ubicata in via Monferrato n. 51, individuata come I quota nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. 41 / 2013 è di complessivi **€. 29.743,21** (diconsi Euro ventinovemilasettecentoquarantatre / 21).

II QUOTA

- Abitazione ubicata in via Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9 e garage ubicato in via Buon Pastore sn., in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub.11 -

Trattasi di un'abitazione dislocata a piano terra, primo e secondo, composta da cinque vani ed accessori, confinante con altra abitazione intestata alla stessa ditta, con via Gonzaga e con via del Buon Pastore; alla stessa risulta confinate su due lati e di fatto inglobato nella costruzione edilizia un locale garage posto al piano terra di cui al sub. 11 e facente parte della stessa quota.

La struttura portante caratterizzante la costruzione dell'intera II quota è l'intelaiatura in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale



in laterizi a doppia camera dello spessore di cm. 25 oltre intonaco, e tamponamenti interni con laterizi forati da cm. 8 oltre intonaco.

I solai in latero-cemento risultano essere dello spessore di cm. 25 oltre pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, e quelli interni sono in legno tamburato. Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale a tre mani, mentre quelli esterni risultano essere con strato di finitura in materiale plastico.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in cemento e scaglie di marmo e ceramica in buona parte dei locali e in piastrelle di ceramica nei bagni e nei balconi. Risultano rivestiti con piastrelle di ceramica anche le pareti della zona cucina e dei bagni.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico, fognario.

Si precisa che la stessa abitazione risulta unita di fatto mediante collegamento interno al garage sopra enunciato e all'abitazione di cui alla III quota ubicata al civico 102 di via L. Gonzaga.

Inoltre si specifica che tutti i locali al piano primo sono da considerarsi non abitabili a causa di lavori di manutenzione interna non ultimati. Da ciò ne consegue che l'unità immobiliare nel suo complesso risulta conforme nel volume ma distribuita in maniera leggermente diversa rispetto alla planimetria catastale di cui agli atti dell'Agenzia del Territorio e come di seguito riportato: ingresso, due camere, wc e due ripostigli al piano terra; disimpegno, due camere, bagno, cucina e accessori al piano primo oltre locale tecnico e terrazzo al piano secondo.

Il tutto per una superficie lorda residenziale di m² 186,30, superficie lorda non residenziale adibita a balconi, terrazza e locale tecnico di m² 123,70, ed una cubatura complessiva di m³ 750,00



Mentre l'unità immobiliare destinata a garage nel suo complesso risulta conforme alla planimetria catastale di cui agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il tutto per una superficie lorda non residenziale di m² 29,20, ed una cubatura complessiva di m³ 118,00.

Criteri di stima

La ricerca del valore di mercato è stata condotta mediante stima analitica, facendo poi la media aritmetica dei valori ottenuti fra tre tipi di stima e cioè per consistenza, per valore di mercato e per capitalizzazione del reddito.

- Stima a valore di mercato: tale metodo di stima si basa sulla determinazione di un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato;

- Stima per consistenza: tale metodo oltre a ricercare un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche, consiste nell'assegnazione dell'unità immobiliare a una classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato sulla base delle sue caratteristiche intrinseche;

- Stima per capitalizzazione del reddito: tale metodo consiste nel determinare il reddito lordo dell'immobile in base al mercato delle locazioni. Il valore così determinato viene ridotto di una percentuale per spese di manutenzione, assicurazione, imposte, ecc., che nel caso in esame è pari al 25%, e che si indicherà per maggiore sintesi come "spese generiche", applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5 %.

Stima a valore di mercato

Applicando il metodo comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona, sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile e tenendo altresì conto



delle considerazioni sopra esposte, si stima il seguente più probabile valore di mercato: Abitazione di via Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9;

Superficie lorda, residenziale

$$\text{mq. } 186,30 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 74.520,00$$

Superficie non residenziale (balconi e terrazzo)

$$\text{mq. } 123,7 \times 0,3 = \text{mq. } 37,11 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 14.844,00$$

Stima a valore di mercato immobile **€. 89.364,00**

Garage di via del Buon Pastore sn, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub.11;

Superficie lorda, non residenziale (garage)

$$\text{mq. } 29,20 \times \text{€./mq. } 300,00 = \text{€. } 8.760,00$$

Stima a valore di mercato immobile **€. 8.760,00**

Stima per consistenza

Sulla scorta dei valori attualmente in vigore nella zona, per quanto riguarda gli immobili si può stimare il seguente costo calcolato considerando che i metri cubi derivano dalle superfici lorde:

Abitazione di via Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9;

Cubatura complessiva

$$\text{mc. } 750,00 \times \text{€./mc. } 125,00 = \text{€. } 93.750,00$$

Stima per consistenza **€. 93.750,00**

Garage di via Buon Pastore sn., in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub.11;

Cubatura complessiva

$$\text{mc. } 118,00 \times \text{€./mc. } 100,00 = \text{€. } 11.800,00$$

Stima per consistenza **€. 11.800,00**

Stima per capitalizzazione del reddito



Avendo determinato il reddito lordo della varie sopracitate unità immobiliari si procede alla seguente stima:

Abitazione di via Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9;

- reddito annuo lordo (€ 280,00 mensili)	€. 3.360,00
- detrazione 25% per tasse, assicurazioni ecc.	<u>€. 840,00</u>
reddito annuo netto	€. 2.520,00
- capitalizzando per il 3,5 %	€. 72.000,00

Stima per capitalizzazione del reddito € **72.000,00**

Garage di via Buon Pastore sn., in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub.11;

- reddito annuo lordo (€ 60,00 mensili)	€. 720,00
- detrazione 25% per tasse, assicurazioni ecc.	<u>€. 180,00</u>
reddito annuo netto	€. 540,00
- capitalizzando per il 3,5 %	€. 15.428,57

Stima per capitalizzazione del reddito € **15.428,57**

Riepilogo

Si riporta di seguito il più probabile valore di mercato riferito all'attualità dei due immobili individuati alla II quota e oggetto della presente stima:

Abitazione di via Gonzaga n. 104, in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 9;

- Stima a valore di mercato	€. 89.364,00
- Stima per consistenza	€. 93.750,00
- Stima per capitalizzazione del reddito	<u>€. 72.000,00</u>

SOMMANO TOTALE € 255.114,00

VALORE DEL BENE (Media aritmetica € 255.114,00 : 3) € **85.038,00**

Garage di via del Buon Pastore sn., in catasto al foglio 44, p.lla 8609, sub. 11;

- Stima a valore di mercato	€. 8.760,00
-----------------------------	-------------



- Stima per consistenza	€. 11.800,00
- Stima per capitalizzazione del reddito	<u>€. 15.428,57</u>
SOMMANO TOTALE	€. 35.988,57
VALORE DEL BENE (Media aritmetica €. 35.988,57 : 3)	€. 11.996,19

Detrazione al valore capitale per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile di via Gonzaga n. 104 e costi di separazione.

Si precisa che per l'immobile individuato alla II quota ed esattamente abitazione ubicata in via L. Gonzaga n. 104, risulta necessario quantizzare i costi di separazione e di regolarizzazione urbanistica, pertanto, così come normato dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 Testo Unico per L'edilizia (ex art. 13 della Legge n. 47 del 1985) e per il calcolo degli oneri così come previsto dalla Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto della tipologia edilizia, e ipotizzando che trattasi di prima casa. In base a tali dati ed ipotesi, gli oneri concessori relativi al costo di costruzione e al contributo per gli oneri di urbanizzazione si determinano in €. 3.500,00 circa, ove non diversamente disposto dai competenti uffici comunali. Inoltre al fine di separare fisicamente l'abitazione di via L. Gonzaga n. 104 (in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 9) da quella ubicata in via L. Gonzaga n. 102 (in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 10), necessitano dei piccoli lavori edili per tamponare alcune aperture nei tre livelli che si quantificano in euro €. 1.500,00 circa, da cui si ha:

Valore di mercato immobile di via Gonzaga n. 104	€. 85.038,00
Oneri urbanistici	-€. 3.500,00
Lavori edili di separazione	<u>-€. 1.500,00</u>
TOTALE NETTO	€. 80.038,00

Conclusioni



Tenuto conto delle quotazioni immobiliari similari correnti in Rosolini (SR), della loro ubicazione e commerciabilità, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'abitazione ubicata in via L. Gonzaga n. 104 angolo via del Buon Pastore e del garage ubicato in via del Buon Pastore sn, individuati come II quota nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. 41 / 2013 è di complessivi €. **92.034,19** (diconsi Euro novantaduemilatrentaquattro / 19).

III QUOTA

- Abitazione ubicata in via L. Gonzaga n. 102, in catasto al foglio 44, p.lla 8609 sub. 10 -
Trattasi di un'abitazione dislocata a piano terra, primo e secondo, composta da cinque vani ed accessori, confinante con altra abitazione intestata alla stessa ditta, con via Gonzaga e con cortile privato.

La struttura portante caratterizzante la costruzione è l'intelaiatura in cemento armato con solai in latero-cemento, muratura perimetrale in laterizi a doppia camera dello spessore di cm. 25 oltre intonaco, e tamponamenti interni con laterizi forati da cm. 8 oltre intonaco.

I solai in latero-cemento risultano essere dello spessore di cm. 25 oltre pavimentazione. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, e quelli interni sono in legno tamburato. Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale a tre mani, mentre quelli esterni risultano essere con strato di finitura in materiale plastico.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle in cemento e scaglie di marmo e ceramica per buona parte dei locali e in piastrelle di ceramica nei bagni e nei balconi. Risultano rivestiti con piastrelle di ceramica anche le pareti della zona cucina e dei bagni.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico, idrico, fognario.



Si precisa che la stessa abitazione risulta unita di fatto con quella di cui al civico 104 di via L. Gonzaga, inoltre tutti i locali al piano primo sono da considerarsi non abitabili a causa di lavori di manutenzione interna non ultimati. Da ciò ne consegue che l'unità immobiliare nel suo complesso risulta conforme nel volume ma distribuita in maniera leggermente diversa rispetto alla planimetria catastale di cui agli atti dell'Agenzia del Territorio e come di seguito riportato: ingresso, due camere, locale cucina e ripostiglio al piano terra; disimpegno, tre camere e bagno al piano primo oltre due locali tecnici, wc e terrazzo al piano secondo.

Il tutto per una superficie lorda residenziale di m² 176,62, superficie lorda non residenziale adibita a balconi e terrazza e locali tecnici di m² 82,50, ed una cubatura complessiva di m³ 815,00.

Criteri di stima

La ricerca del valore di mercato è stata condotta mediante stima analitica, facendo poi la media aritmetica dei valori ottenuti fra tre tipi di stima e cioè per consistenza, per valore di mercato e per capitalizzazione del reddito.

- Stima a valore di mercato: tale metodo di stima si basa sulla determinazione di un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato;
- Stima per consistenza: tale metodo oltre a ricercare un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ed altri aventi simili caratteristiche, consiste nell'assegnazione dell'unità immobiliare a una classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato sulla base delle sue caratteristiche intrinseche;
- Stima per capitalizzazione del reddito: tale metodo consiste nel determinare il reddito lordo dell'immobile in base al mercato delle locazioni. Il valore così determinato viene ridotto di una percentuale per spese di manutenzione,



assicurazione, imposte, ecc., che nel caso in esame è pari al 25%, e che si indicherà per maggiore sintesi come “spese generiche”, applicando un saggio di capitalizzazione del 3,5 %.

Stima a valore di mercato

Applicando il metodo comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona, sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell’immobile e tenendo altresì conto delle considerazioni sopra esposte, si stima il seguente più probabile valore di mercato: Superficie lorda, residenziale

$$\text{mq. } 176,62 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 70.648,00$$

Superficie non residenziale (balcone, terrazzo e locali tecnici)

$$\text{mq. } 82,5 \times 0,30 = \text{mq. } 24,75 \times \text{€./mq. } 400,0 = \underline{\text{€. } 9.900,00}$$

$$\text{Stima a valore di mercato immobile} \quad \text{€. } 80.548,00$$

Stima per consistenza

Sulla scorta dei valori attualmente in vigore nella zona, per quanto riguarda l’immobile individuato alla III quota si può stimare il seguente costo calcolato considerando che i metri cubi derivano dalle superfici lorde:

Cubatura complessiva

$$\text{mc. } 815,00 \times \text{€./mc. } 125,00 = \underline{\text{€. } 101.875,00}$$

$$\text{Stima per consistenza} \quad \text{€. } 101.875,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Avendo determinato il reddito lordo della sopracitata unità immobiliare si procede alla seguente stima:

$$\text{- reddito annuo lordo (€.270,00 mensili)} \quad \text{€. } 3.240,00$$

$$\text{- detrazione 25\% per tasse, assicurazioni ecc.} \quad \underline{\text{€. } 810,00}$$

$$\text{reddito annuo netto} \quad \text{€. } 2.430,00$$



- capitalizzando per il 3,5 % € 69.428,57

Stima per capitalizzazione del reddito € **69.428,57**

Riepilogo

Si riporta di seguito il più probabile valore di mercato riferito all'attualità dell'immobile individuato alla III quota e oggetto della presente stima:

- Stima a valore di mercato	€ 80.548,00
- Stima per consistenza	€ 101.875,00
- Stima per capitalizzazione del reddito	<u>€ 69.428,57</u>

Sommano totale € 251.851,57

- VALORE DEL BENE (Media aritmetica € 251.851,57 : 3) € **83.950,52**

Detrazione al valore capitale per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile di via Gonzaga n. 102 e costi di separazione.

Si precisa che per l'immobile individuato alla III^a quota ed esattamente abitazione ubicata in via L. Gonzaga n. 102, risulta necessario quantizzare i costi di separazione e di regolarizzazione urbanistica, pertanto, così come normato dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 Testo Unico per L'edilizia (ex art.13 della Legge n. 47 del 1985) e per il calcolo degli oneri così come previsto dalla Legge n. 10 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, tenendo conto della tipologia edilizia, e ipotizzando che trattasi di prima casa. In base a tali dati ed ipotesi, gli oneri concessori relativi al costo di costruzione e al contributo per gli oneri di urbanizzazione si determinano in € 3.500,00 circa, ove non diversamente disposto dai competenti uffici comunali. Inoltre al fine di separare fisicamente l'abitazione di via L. Gonzaga n. 102 (in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 10) da quella ubicata in via L. Gonzaga n. 104 (in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 9), necessitano dei piccoli lavori edili per tamponare alcune aperture nei tre livelli che si quantificano in euro € 1.500,00 circa, da cui si ha:



Valore di mercato immobile di via Gonzaga n. 102	€. 83.950,52
Oneri urbanistici	-€. 3.500,00
Lavori edili di separazione	-€. 1.500,00
TOTALE NETTO	€. 78.950,52

Conclusioni

Tenuto conto delle quotazioni immobiliari similari correnti in Rosolini (SR), della loro ubicazione e commerciabilità, si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'abitazione ubicata in via L. Gonzaga n. 102, individuata come III quota nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. 41 / 2013 è di complessivi **€. 78.950,52** (diconsi Euro settantottomilanovecentocinquanta / 52).

SCHEMA DELLE QUOTE INDIVIDUATE E VALORE DI MERCATO

I QUOTA - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via Monferrato n. 51, in catasto al foglio 44 p.lla 8887 (ex foglio 44 p.lla 494) - Valore di mercato **€. 29.743,21**;

II QUOTA - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via L. Gonzaga n. 104 angolo via Buon Pastore, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 9 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 4) e garage via Buon Pastore sn, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 11 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 1) - Valore di mercato **€. 92.034,19**;

III QUOTA - Abitazione ubicata in Rosolini (SR), Via L. Gonzaga n. 102, in catasto al foglio 44 p.lla 8609 sub. 10 (ex foglio 44 p.lla 252 sub. 5) - Valore di mercato **€. 78.950,52**.

Tanto doveva il sottoscritto relazionare in ordine alla richiesta di chiarimenti ricevuta dal Signor Giudice dell'Esecuzioni dr.ssa Chiara Salamone, relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. 41 / 2013.

Canicattini Bagni, li 18.11.2014

IL C.T.U.

(Lombardo arch. Emanuele)

