

B1 - B2 - B3) Immobili ubicati nel fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28

Gli immobili descritti ai punti B1, B2 e B3, censiti in catasto al Fg. 13 part. 105, sub 1, sub 6 e Sub 7, della presente relazione appartengono tutti allo stesso fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28 per il quale sono stati richiesti i titoli autorizzativi, e pertanto vanno analizzati unitamente relativamente alla loro conformità urbanistica. Preliminarmente si precisa come il fabbricato odierno sia stato realizzato dalla fusione di due corpi di fabbrica. La Ditta nel corso degli anni ha presentato un progetto di concessione in sanatoria relativamente alla prima porzione di fabbricato, frontistante la via Fiume, mentre per la porzione retrostante è stata allegata sempre dalla ditta una dichiarazione in cui si afferma come tale immobile sia stato realizzato in epoca antecedente il 1967 (*Alleg. A3*); successivamente è stata effettuata la fusione catastale dell'immobile (catastalmente l'immobile risulta conforme). Il sottoscritto si è recato più volte presso l'ufficio tecnico del comune di Terme Vigliatore per verificare l'eventuale esistenza di qualche progetto relativo alla seconda porzione dell'immobile, senza però aver trovato alcun atto autorizzativo. Il dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune mi rilasciò copia della prima porzione d'immobile, confermandomi come non si trovino progetti per la porzione retrostante in quanto trattasi di vecchio fabbricato e pertanto avvalorando la dichiarazione firmata della ditta al momento della presentazione della Concessione edilizia in Sanatoria. Dall'esame progettuale effettuato si conferma come la pratica di concessione in sanatoria risulti quasi completa, ad eccezione di un versamento di euro 460,00 per la sua definizione. La situazione attuale non risulta però conforme a quanto presente negli atti autorizzativi, in quanto per la completa regolarizzazione dovrà essere predisposto un progetto di fusione dei due corpi di fabbrica (attualmente regolarizzato solo catastalmente); ne consegue quindi come, dovendosi concludere l'iter autorizzativo, non sia presente neanche la dichiarazione di agibilità che dovrà pertanto essere successivamente richiesta.

B4) Appartamento a P.T. sito in via Nazionale Vigliatore n. 73

L'appartamento descritto al punto B4, censito in catasto al Fg. 13 part. 983, Sub 1, della presente relazione, sito in via Nazionale Vigliatore n. 73, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, è stato realizzato in forza di C.E. n. 22 del 23/12/1982 secondo la L.R. n. 38 del 18/08/78 (in ██████████). Purtroppo dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, il Responsabile dell'ufficio mi dichiarò come il fascicolo relativo al progetto fosse stato smarrito e pertanto lo scrivente non può attestarne la conformità. In base alla documentazione reperita, l'unica planimetria di riferimento dell'immobile è quella catastale che risulta difforme rispetto allo stato attuale, dove risulta evidente come siano state apportate delle

modifiche interne in tempi recenti (spostamento tramezzo in locale soggiorno-cucina, allargamento bagno, spostamento tramezzo in vano letto ed eliminazione tramezzi in zona ripostiglio). Pertanto a parere dello scrivente vi è una difformità rispetto alla planimetria autorizzata originariamente, che può essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA per nuove modifiche interne (si segnala anche una diversa posizione di alcune aperture esterne rispetto alla piantina catastale, per le quali non essendo stato ritrovato il progetto autorizzato, non si è in grado di attestarne la conformità), ed il pagamento della relativa sanzione di Euro 1.000,00.

B5 – B6 – B7 – B8) Locale adibito ad attività commerciale sito in via Nazionale Vigliatore n. 77

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile censito oggi al Fg. 13 , Particelle nn. 1192 ed 1036 Sub. 1 è stato assentito con C.E. n. 1/88 del 08/02/1988, e successiva C.E. n. 27/2010 del 03/12/2010 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. Inoltre per l'unità immobiliare sono stati rilasciati dal Geom. ██████████, n.q. di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Terme Vigliatore, in data 21/07/2011 un certificato attestante l'abitabilità/ agibilità, ed in data 31/01/2017 un certificato Attestante che il piano terra del fabbricato in oggetto è destinato ad attività commerciale (Allegato B3"). Pertanto l'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme a quanto è stato autorizzato.

B9) Locale sottotetto in corso di costruzione, sito in Barcellona P.G., via Kennedy, n. 23

Il fabbricato su cui insiste il locale sottotetto censito al Fg. 18, part. 146 sub 15 del Comune di Barcellona P.G., è stato completato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4509111297 del 11/12/1997; si precisa però come negli elaborati grafici allegati alla C.E. non sia stata riportata la planimetria di tale locale sottotetto e non se ne faccia cenno nella relativa concessione rilasciata.

E' da evidenziare però come il locale sottotetto sia stato comunque descritto ed analizzato nel C.I.S. (certificato d'idoneità sismica) allegato alla documentazione per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, e regolarmente depositato presso gli uffici del Genio Civile. Pertanto a parere dello scrivente il locale in oggetto si configura esclusivamente come locale di sgombero non abitabile in corso di costruzione e quindi dovrà essere regolarizzato presentando il relativo progetto al Comune di Barcellona. Ovviamente l'immobile è privo del certificato di agibilità.

Quesito H

- H) Specifici in caso di opere abusive l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, appurando la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 ed i costi per il suo conseguimento; in caso contrario, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato**

del procedimento, i verosimili costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma 1, n. 7).

Il sottoscritto, dopo aver analizzato la regolarità urbanistica dei diversi beni (riportata nelle risposte al quesito G), recandosi presso l'ufficio tecnico dei diversi Comuni ove ricadono i beni pignorati, fa presente quanto segue:

B1 - B2 - B3) Immobili ubicati nel fabbricato sito in via Fiume Vigliatore n. 28 e 30

Come già detto per il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili descritti ai punti B1, B2 e B3, censiti in catasto al Fg. 13 part. 105, sub 1, sub 6 e Sub 7, vi sono le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:

- Definizione della pratica di sanatoria del 29/03/1995 prot. 3578 Lg 724/94 attraverso il pagamento dei restanti oneri pari ad Euro 460,00;
- Predisposizione di Progetto di fusione dei due corpi di fabbrica da regolarizzare presso l'ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Nuovo inserimento in Mappa Catastale del fabbricato: spesa prevista Euro 1.500,00;
- Presentazione di SCA Segnalazione Certificata di Agibilità (ex Certificato di Agibilità): spesa prevista Euro 1.500,00

Pertanto la spesa prevista per regolarizzare l'immobile, compreso marche da bollo ammonterà a circa Euro 5.000,00.

B4) Appartamento a P.T. sito in via Nazionale Vigliatore n. 73

L'appartamento descritto al punto B4, censito in catasto al Fg. 13 part. 983, Sub 1, della presente relazione, sito in via Nazionale Vigliatore n. 73, come già detto presenta delle divisioni interne differenti rispetto alla planimetria catastale esistente (che è l'unica planimetria di riferimento in quanto gli elaborati grafici allegati alla originaria C.E. n. 22 del 23/12/1982 secondo la L.R. n. 38 del 18/08/78 anche se richiesti dallo scrivente, non sono stati ritrovati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore). Pertanto a parere dello scrivente vi è una difformità rispetto alla planimetria autorizzata originariamente, che può tranquillamente essere regolarizzata con la presentazione di una SCIA per nuove modifiche interne, ed il pagamento della relativa sanzione di Euro 1.000,00, oltre agli oneri tecnici per la presentazione del progetto ed il rilascio della nuova agibilità che possono essere stimati in Euro 4.000,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'abitazione ammonta quindi ad Euro 5.000,00.

B5 – B6 – B7 – B8) Locale adibito ad attività commerciale sito in via Nazionale Vigliatore n. 77

L'unità immobiliare risulta urbanisticamente conforme a quanto è stato autorizzato.

B9) Locale sottotetto in corso di costruzione, sito in Barcellona P.G., via Kennedy, n. 23

Il locale sottotetto è provvisto solo del C.I.S. allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4509111297 del 11/12/1997 relativa al fabbricato, ma è privo della planimetria di progetto da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Barcellona P.G. , ed essendo in corso di costruzione è altresì privo di planimetria catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile il costo complessivo per redigere tutta la documentazione necessaria è quantificabile in Euro 3.000,00 circa.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. Att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27/06/2015, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015, n. 132, e – quanto alla determinazione del valore – ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso agli immobili, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo. In particolare, ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio pignorato, l'esperto procederà al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima: Stima dell'unità immobiliare per comparazione di valori unitari

Definite le caratteristiche dell'immobile, al fine di determinare il valore degli stessi, ho ritenuto opportuno utilizzare il *metodo diretto di stima per comparazione di valori unitari*.

Il procedimento utilizzato è stato quello di ricercare il valore unitario, cioè il costo di unità di superficie per immobile. La determinazione del valore unitario è stata effettuata, operando direttamente sul mercato, ovvero utilizzando fonti dirette, per ottenere il valore medio di mercato.

B 1) Stima di un'unità immobiliare adibita a garage box auto, sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30 – Fg. 13 , Part. 105, Sub 1, cat. C/2, classe 2

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE COMMERCIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)	Tabella
--	----------------

FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	300	400	350
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	250	350	300
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenzia territorio.it	230	340	285

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$
 Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (350,00 + 300,00 + 285,00) / 3 = 311,66 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che, anche considerando i coefficienti correttivi relativi alla zona δ (che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale), all'edificio Δ (il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita), ed all'unità immobiliare Ω , rispecchia il valore finale unitario dell'unità immobiliare.

$$\text{Quindi: } V_u = 311,66 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (311,66 - 311,66 \cdot 15\%) \text{ €/mq} = (311,66 - 46,74) \text{ €/mq} = 264,92 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u \cdot S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

$$\text{Quindi si avrà: } V_i = 264,92 \text{ €/mq} \cdot 37,55 \text{ mq} = \text{€ } 9.947,74$$

(Diconsi Euro NOVEMILANOVECENTO Quarantasette / 74)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile commerciale sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 2,00 Euro/mq e di gestione pari a 4 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa: $37,55 \text{ mq} \times 6,00 \text{ Euro} = 225,30 \text{ annui}$.

Si precisa come per l'immobile non sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e come non sia necessaria la redazione dello stesso in quanto trattasi di locale Garage Box auto.

B 2) Stima di una unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 28, in catasto al Fig. 13, Part. 105, Sub 6, cat. A/2, classe 6

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (700,00 + 650,00 + 760,00) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente δ_1		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente δ_2		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE δ_3		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,93	
Totale coefficiente δ_3		0,93
Il COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,93

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto			Coefficiente
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente Δ_1			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento architettonico - buono			Coefficiente
Facciata (nell'insieme)			1,00
Totale coefficiente Δ_2			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3			
Parametro			Coefficiente
Medie			0,95
Totale coefficiente Δ_3			0,95
EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_4			
Elemento	Lavori	Tipo intervento	Coefficiente
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente Δ_4			1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4$			0,95

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Livello di qualità	Coefficiente
Illuminazione, Dimensione ambienti	buona	1,00
Totale coefficiente Ω_1		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Livello di qualità	Coefficiente
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	1,00
Pavimentazioni	buone	1,00
Totale coefficiente Ω_2		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI Ω_3		
Varianti	Livello di qualità	Coefficiente
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente Ω_3		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale dell'alloggio		Coefficiente
		0,98
Totale coefficiente Ω_4		0,98
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE Ω_5		
Buono		Coefficiente
		1,00
Totale coefficiente Ω_5		1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere:		0,98
$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

δ, Δ, Ω = Coefficienti correttivi

Quindi: $V_u = 703,33 \text{ €/mq} * 0,93 * 0,95 * 0,98 = 608,96 \text{ €/mq}$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (608,96 - 608,96 * 15\%) \text{ €/mq} = (608,96 - 91,34) \text{ €/mq} = 517,62 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

Quindi si avrà: $V_i = 517,62 \text{ €/mq} * 308,06 \text{ mq} = \text{€ } 159.458,01$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché il fabbricato deve essere regolarizzato con gli adempimenti tecnici indicati nel paragrafo H della presente relazione, si dovrà effettuare una ulteriore decurtazione già stimata e pari a Euro 5.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ } 159.458,01 - \text{€ } 5.000,00) = \text{€ } 154.458,01$$

(Diconsi Euro CENTOCINQUANTAQUATTROMILA Quattrocentocinquantotto / 01)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 8,00 Euro/mq e di gestione pari a 7 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$308,06 \text{ mq} * 15,00 \text{ Euro} = 4.620,90 \text{ annui.}$$

Si precisa infine come essendo tale immobile sprovvisto di A.P.E. (attestato di prestazione Energetica, il sottoscritto lo ha redatto come da mandato, inviandolo in data 23/05/2019 al Dipartimento Energia della Regione Siciliana nel Catasto Energetico dei Fabbricati, e l'immobile è risultato in classe energetica "D" (Alleg. A4).

B.3) Stima di una unità immobiliare sita in Terme Vigliatore, via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub 7, cat. A/2, classe 6

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (700,00 + 650,00 + 760,00) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente δ_1		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente δ_2		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE δ_3		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,90	
Totale coefficiente δ_3		0,90
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,90

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto			Coefficiente
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente Δ_1			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento architettonico - buono			Coefficiente
Facciata (nell'insieme)			1,00
Totale coefficiente Δ_2			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3			
Parametro			Coefficiente
Medie			0,95
Totale coefficiente Δ_3			0,95
EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_4			
Elemento	Lavori	Tipo intervento	Coefficiente
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente Δ_4			1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4$			0,95

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Livello di qualità	Coefficiente
Illuminazione, Dimensione ambienti	buona	0,96
Totale coefficiente Ω_1		0,96
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Livello di qualità	Coefficiente
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	0,96
Pavimentazioni	buone	0,96
Totale coefficiente Ω_2		0,96
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI Ω_3		
Varianti	Livello di qualità	Coefficiente
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente Ω_3		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale dell'alloggio		Coefficiente
		1,00
Totale coefficiente Ω_4		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE Ω_5		
		Coefficiente
Buono		1,00
Totale coefficiente Ω_5		1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere:		0,92
$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

δ, Δ, Ω = Coefficienti correttivi

Quindi: $V_u = 703,33 \text{ €/mq} * 0,90 * 0,95 * 0,92 = 548,59 \text{ €/mq}$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (548,59 - 548,59 * 15\%) \text{ €/mq} = (548,59 - 82,28) \text{ €/mq} = 466,31 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

$$\text{Quindi si avrà: } V_i = 466,31 \text{ €/mq} * 84,84 \text{ mq} = \text{€ } 39.561,74$$

(Diconsi Euro TRENTANOVEMILA Cinquecentosessantuno / 74)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 3,00 Euro/mq e di gestione pari a 4,00 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$84,84 \text{ mq} * 7,00 \text{ Euro} = 593,88 \text{ annui.}$$

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) allegato al contratto di locazione, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "F" (Alleg. A4).

B.4) Stima di un appartamento a piano terra, sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 73

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	600	800	700
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	500	800	650
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	610	910	760

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$ Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (700,00 + 650,00 + 760,00) / 3 = 703,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Si precisa che la determinazione e la valutazione dei coefficienti sarà effettuata per l'immobile considerato finito, mentre per la porzione di immobile allo stato rustico sarà effettuata successivamente una ulteriore decurtazione.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente δ_1		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente δ_2		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE δ_3		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	
Di visuale: Panoramicità generale	0,96	
Totale coefficiente δ_3		0,96
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$		0,96

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
<i>Impianto</i>			<i>Coefficiente</i>
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente Δ_1			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
<i>Elemento architettonico - buono</i>			<i>Coefficiente</i>
Facciata (nell'insieme)			0,96
Totale coefficiente Δ_2			0,96
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3			
<i>Parametro</i>			<i>Coefficiente</i>
Medie			0,96
Totale coefficiente Δ_3			0,96
EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_4			
<i>Elemento</i>	<i>Lavori</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>Coefficiente</i>
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente Δ_4			1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4$			0,92

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1		
<i>Aspetto funzionale</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Illuminazione , Dimensione ambienti	buona	0,96
Totale coefficiente Ω_1		0,96
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE Ω_2		
<i>Caratteristica</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	0,97
Pavimentazioni	buone	0,97
Totale coefficiente Ω_2		0,97
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI Ω_3		
<i>Varianti</i>	<i>Livello di qualità</i>	<i>Coefficiente</i>
Edifici con ascensore (già analizzati a livello edificio)		---
Totale coefficiente Ω_3		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI Ω_4		
<i>Taglio dimensionale dell'alloggio</i>		<i>Coefficiente</i>
		1,00
Totale coefficiente Ω_4		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE Ω_5		
Buono		<i>Coefficiente</i>
		1,00
Totale coefficiente Ω_5		1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere:		0,93
$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$$

$$\text{Quindi: } V_u = 703,33\text{€/mq} * 0,96 * 0,92 * 0,93 = 577,69 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (577,69 - 577,69 \cdot 15\%) \text{ €/mq} = (577,69 - 86,65) \text{ €/mq} = 491,04 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u \cdot S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

Poiché come già analizzato nel paragrafo A4 della presente relazione avremo:

- **Superficie Commerciale immobile rifinito = 46,60 mq**
- **Superficie Commerciale immobile al rustico = 39,13 mq**

$$\text{Quindi: per la porzione rifinita si avrà: } V_i = 491,04 \text{ €/mq} \cdot 46,60 \text{ mq} = \text{€ 22.882,46}$$

Mentre, poiché ai fini della valutazione della porzione di immobile allo stato rustico appare congruo effettuare una decurtazione pari al 50%, ne consegue che per la stessa si avrà:

$$V_i = (491,04 \text{ €/mq} \cdot 39,13) / 2 \text{ mq} = \text{€ 9.607,19}$$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché il fabbricato non è conforme alla originaria concessione edilizia, a tale valore bisognerà sottrarre l'importo necessario stimato per effettuare tutti gli adempimenti tecnici necessari indicati nel paragrafo H della presente relazione e quantificato precedentemente in una ulteriore decurtazione pari a Euro 5.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ 22.882,46} + \text{€ 9.607,19} - \text{€ 5.000,00}) = \text{€ 27.489,65}$$

(Diconsi Euro VENTISETTEMILA Quattrocentottantanove / 65)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Pertanto non si considerano le spese di manutenzione straordinarie occorrenti per ripristinare la porzione retrostante dell'immobile, in quanto già considerate nella valutazione dello stesso, ma si tratta solo delle spese di manutenzione fisse. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per l'immobile sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 4,00 Euro/mq e di gestione pari a 5 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

85,73 mq x 9,00 Euro = 771,57 annui.

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) fornito dal debitore, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "F" (Alleg. B4).

B.5 – B6 – B7 e B8) Stima di un locale commerciale a piano terra, sito in Terme Vigliatore, via Nazionale Vigliatore n. 77

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE COMMERCIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI TERME VIGLIATORE (Zona Vigliatore)			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Immobiliare Buemi – Via Trieste 5, Falcone (ME)	750	1100	925
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	700	1000	850
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	790	1200	995

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$

Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (925,00 + 850,00 + 995,00) / 3 = 923,33 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Coefficienti relativi alla zona

Per comodità di riferimento si indica con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, elaborando la seguente tabella:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI δ_1		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità: Crocevia cuore della zona come riferimento per il calcolo della distanza	Tra 1,01 e 3,00 Km	1,00
Totale coefficiente δ_1		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI δ_2		
Funzione	Tipo	Coefficiente
Fognatura, Adduzione idrica, Linea elettrica e telefono (SI)	Primaria	1,00
Linee di autobus (presenza)	Secondaria	1,00
Negozi (assenza)	Terziaria	1,00
Totale coefficiente δ_2		1,00
ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE δ_3		
Caratteristica o proprietà estetica	Coefficiente	

Di visuale: Panoramicità generale	0,96
Totale coefficiente δ_3	0,96
II COEFFICIENTE GLOBALE DELLA ZONA, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$	0,96

Coefficienti relativi all'edificio

Per quanto riguarda l'edificio si indica con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1			
Impianto			Coefficiente
Elettrico, Idraulico (presente)			1,00
Totale coefficiente Δ_1			1,00
EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2			
Elemento architettonico - buono			Coefficiente
Facciata (nell'insieme)			0,96
Totale coefficiente Δ_2			0,96
EDIFICIO: CARATTERISTICHE SOCIALI Δ_3			
Parametro			Coefficiente
Medie			0,96
Totale coefficiente Δ_3			0,96
EDIFICIO: CONSERVAZIONE Δ_4			
Elemento	Lavori	Tipo intervento	Coefficiente
Parti comuni	Varie	buono	1,00
Totale coefficiente Δ_4			1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4$			0,92

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare si indica con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, elaborando la seguente tabella:

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Livello di qualità	Coefficiente
Illuminazione , Dimensione ambienti	buona	0,97
Totale coefficiente Ω_1		0,97
ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Livello di qualità	Coefficiente
Portone ingresso – porte interne – piastrelle wc	buone	1,00
Pavimentazioni	buone	1,00
Totale coefficiente Ω_2		1,00
ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI Ω_3		
Varianti	Livello di qualità	Coefficiente
Totale coefficiente Ω_3		---
ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale dell'alloggio		Coefficiente
		0,98
Totale coefficiente Ω_4		0,98
ALLOGGIO: VARIANTI CONSERVAZIONE Ω_5		
Buono		Coefficiente
		1,00
Totale coefficiente Ω_5		1,00
II COEFFICIENTE GLOBALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, ottenuto moltiplicando i coefficienti esaminati risulta essere: $\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$		0,95

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$

Quindi: $V_u = 923,33\text{€/mq} * 0,96 * 0,92 * 0,95 = 766,36 \text{ €/mq}$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (766,36 - 766,36 * 15\%) \text{ €/mq} = (766,36 - 114,95) \text{ €/mq} = 651,41 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto}$$

$S_c = \text{Superficie Commerciale}$

Quindi si avrà: $V_i = 651,41 \text{ €/mq} * 122,23 \text{ mq} = \text{€ } 79.621,84$

(Diconsi Euro SETTANTANOVEMILA Seicentoventuno / 84)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, rammentando che non si tratta di immobili in condominio, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile commerciale sito in Terme Vigliatore un valore per i costi di manutenzione pari a 7,00 Euro/mq e di gestione pari a 18 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa: $122,23 \text{ mq} * 25,00 \text{ Euro} = 3.055,75 \text{ annui}$.

Si precisa come per l'immobile sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) fornito dal debitore, dal quale risulta come l'immobile ricada in classe energetica "C" (Alleg. B4).

B.9) Stima di ½ di immobile adibito a locale sottotetto non abitabile, sito in Barcellona P.G. in Via Kennedy 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146 sub. 15.

Tale immobile costituisce come già detto un locale sottotetto non abitabile allo stato rustico e quindi ancora in corso di costruzione in una zona semi centrale di Barcellona P.G..

Ai fini della determinazione del valore unitario, dalla ricerca di mercato effettuata presso agenzie immobiliari, studi notarili e ricerche effettuate personalmente su immobili aventi le medesime caratteristiche e nella stessa zona del bene in oggetto, il sottoscritto ha ricavato la tabella sottostante.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI UNITARI (COSTO UNITA' DI SUPERFICIE) RIFERITI ALLA ZONA DI BARCELLONA P.G.			Tabella
FONTE DATI	PREZZI UNITARI €/mq		MEDIA PREZZI €/mq
	MIN	MAX	
Casa Italia – Via Trento 49, Barcellona P.G. (ME)	500	800	650
Valori ricavati dal sottoscritto da vendite effettuate o richieste da soggetti privati, ed attraverso elementi raccolti presso studi tecnici e notarili della zona	400	700	550
Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare www.agenziaterritorio.it	580	860	720

Operando una media dei valori di cui sopra, si avrà: $V_m = \Sigma P_n/n$
Pertanto il Valore medio unitario di mercato sarà:

$$V_m = (650,00 + 550,00 + 720,00) / 3 = 640,00 \text{ €/mq}$$

Sulla base delle ricerche effettuate dallo scrivente, questo appena ottenuto è il valore medio di mercato che non è comunque sufficiente; infatti, per la valutazione dell'immobile, si dovranno determinare dei coefficienti correttivi, effettuando tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento alle nostre analisi, e precisamente: per *la zona*, che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, per *l'edificio*, il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e per *l'unità immobiliare*, la quale esprime valori di rendita.

Per l'immobile in oggetto tali coefficienti vengono così riassunti dal sottoscritto:

Coefficienti relativi alla zona

Indicando come fatto precedentemente, con δ i coefficienti relativi alla zona; e rispettivamente δ_1 , δ_2 , δ_3 , quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche, si avrà:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = 0,98 * 1,00 * 0,95 = 0,93$$

Coefficienti relativi all'edificio

Indicando con Δ i coefficienti relativi all'edificio; e rispettivamente Δ_1 , Δ_2 , Δ_3 , Δ_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione, si avrà:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 = 1,00 * 0,97 * 0,98 * 0,98 = 0,93$$

Coefficienti relativi all'unità immobiliare

Per quanto riguarda l'unità immobiliare indicando con Ω i coefficienti relativi; e rispettivamente Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 quelli riferiti alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionale, dimensionale, e di conservazione, si avrà:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 0,95 * 0,97 * 0,98 * 0,99 * 0,90 = 0,80$$

Pertanto, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} - V_m = \text{Val. medio}$$

$\delta, \Delta, \Omega = \text{Coefficienti correttivi}$

$$\text{Quindi: } V_u = 640,00 \text{ €/mq} * 0,93 * 0,93 * 0,80 = 442,82 \text{ €/mq}$$

Si consideri però che tale bene non ha destinazione d'uso residenziale locale di sgombero e non residenziale, pertanto si effettuerà un'ulteriore decurtazione del 30%, e quindi si avrà:

$$V_{u\text{-ridotto}} = (442,82 - 442,82 * 30\%) \text{ €/mq} = 309,98 \text{ €/mq}$$

Infine si **ridurrà il presente valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15%), e cioè:**

$$V_{u\text{-ridotto}} = (309,98 - 309,98 * 15\%) \text{ €/mq} = 263,49 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando infine il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale precedentemente determinata otterremo il valore dell'unità commerciale oggetto di stima, dato dalla formula:

$$V_i = V_u * S_c \quad \text{dove} \quad V_i = \text{Val. Immobile} \quad V_u = \text{Val. unitario corretto} \\ S_c = \text{Superficie Commerciale}$$

$$\text{Quindi: } V_i = 263,49 \text{ €/mq} * 99,00 \text{ mq} = \text{€ 26.085,51}$$

Questo appena ottenuto è il valore dell'immobile opportunamente decurtato in base alle reali condizioni del fabbricato ed ai coefficienti riduttivi previsti per legge, ma poiché l'immobile dovrà essere regolarizzato, a tale valore bisognerà sottrarre l'importo necessario stimato per effettuare tutti gli adempimenti tecnici necessari indicati nel paragrafo H della presente relazione e quantificabile in una ulteriore decurtazione pari a Euro 3.000,00.

Quindi l'importo finale del fabbricato viene così a configurarsi:

$$\text{Quindi: } V_i = (\text{€ 26.085,51} - \text{€ 3.000,00}) = \text{€ 23.085,50}$$

Considerato infine che la quota pignorata è solo quella relativa alla [REDAZIONE] e che è pari quindi ad un mezzo, il valore finale sarà:

$$\text{Quindi: } V_{i/2} = \text{€ 23.085,50} / 2 = \text{€ 11.542,75}$$

(Diconsi Euro UNDICIMILA Cinquecentoquarantadue / 75)

Infine, per quanta riguarda **le spese di gestione o manutenzione fisse**, si effettuerà una stima dei costi di manutenzione ordinaria considerando la qualità di esecuzione delle opere, la tecnologia costruttiva utilizzata, la tipologia edilizia del fabbricato e la vetustà dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di gestione si terranno in considerazione le spese energetiche necessarie (riscaldamento, elettricità, acqua calda) le tasse ed i tributi locali e le altre utenze. Pertanto non si considerano le spese di manutenzione straordinarie occorrenti per rifinire l'immobile adesso allo stato rustico, in quanto già considerate nella valutazione dello stesso, ma si tratta solo delle spese di manutenzione fisse.

Effettuata tale analisi il sottoscritto stima per tale immobile sito in Barcellona P.G. un valore per i costi di manutenzione pari a 2,00 Euro/mq e di gestione pari a 5 Euro / mq. Pertanto le stesse possono essere sommariamente quantificate e stimate in circa:

$$99,00 \text{ mq} \times 7,00 \text{ Euro} = 693,00 \text{ annui.}$$

Si precisa come per l'immobile non sia presente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e come non sia necessaria e fattibile la redazione dello stesso in quanto trattasi di locale ancora allo stato rustico.

CONCLUSIONI

Si riporta di seguito una descrizione finale che raccoglie sinteticamente i dati richiesti relativi ai beni pignorati che costituiscono n. 6 lotti:

Lotto 1: Garage Box auto sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 30, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 1, cat. C/2, classe 2. Attualmente occupato dai debitori.

Immobile non soggetto a redazione A.P.E. .

Superficie Commerciale = 37,55 mq Valore = € 9.947,74

Lotto 2: Immobile posto al Piano Terra e Piano 1° in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 6, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente occupato dai debitori. Classe energetica "D" da APE redatto dallo scrivente CTU.

Superficie Commerciale = 308,06 mq Valore = € 154.458,01

Lotto 3: Immobile posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Fiume n. 28, in catasto al Fg. 13, Part. 105, Sub. 7, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente locato. *Classe energetica "F" da APE allegato al contratto di locazione.*

Superficie Commerciale = 84,84 mq Valore = € 39.561,74

Lotto 4: Appartamento posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Nazionale Vigliatore n. 73, in catasto al Fg. 13, Part. 983, Sub. 1, cat. A/2, classe 6, adibito ad abitazione. Attualmente libero. *Classe energetica "F" da APE già redatto e fornito dal debitore.*

- Superficie Commerciale immobile rifinito = 46,60 mq

- Superficie Commerciale immobile al rustico = 39,13 mq

Valore = € 27.489,65

Lotto 5: Locale posto al Piano Terra in un fabbricato sito in Terme Vigliatore in via Nazionale Vigliatore n. 77, in catasto al Fg. 13, Part. 1036, Sub. 1, cat. C/1, classe 5 e Part. 1192, cat. C/1, classe 5, adibito ad attività commerciale. Attualmente libero. *Classe energetica "C" da APE redatto per l'attività precedente.*

Superficie Commerciale = 122,23 mq Valore = € 79.621,84

Lotto 6: Quota di ½ di locale sgombero sottotetto posto al Piano 4° in un fabbricato sito in Barcellona P.G. in via Kennedy 23, in catasto al Fg. 18, Part. 146, Sub. 15, in corso di costruzione (allo stato rustico). Attualmente libero. *Immobile non soggetto a redazione A.P.E. in quanto locale di sgombero allo stato rustico.*

Superficie Commerciale = 99,00 mq Valore = € 11.542,75

Si rammenta e si precisa che per tutti i beni è stata applicata una riduzione del valore di mercato ricavato, in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 15 %).

Tanto dovevo per quanto richiestomi.

- In allegato : - Verbale di sopralluogo
- Allegati "A", "B", "C", "D": Elaborati Grafici, Rilievo Fotografico e Documentazione relativa ai 6 lotti scaturiti dai beni pignorati
- In allegato separato : - Parcella

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giulio MAMBELLI

Milazzo, li 23/05/2019