

TRIBUNALE DI PATTI
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. ES. 56/2016

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. UGO SCAVUZZO

FASCICOLO A
PARTE GENERALE PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE
DI UN APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI
MISTRETTA (ME) IN VIA CATANIA AI NN 3, 5, 7.**

LOTTO UNICO

**IL C.T.U.
INCARICATO**

**ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO**

**PATTI
22/06/2017**



FASCICOLO A

(PARTE GENERALE PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE)

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, D.ssa Rossella Busacca, giusto decreto di nomina del 15/09/2016 e giuramento del 13/10/2016, per redigere consulenza tecnico-estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 56/2016 promosso da Arena NPL ONE (e per essa come mandataria DoBank S.p.A.) contro la S.ra A, la S.ra B e per essa il curatore ereditario avvocato C, la S.ra D e il Sig. E

premessso

- che in data 13/10/2016 prestava giuramento;
- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- che in data 21/10/2016 estraeva visure catastali dell'immobile pignorato presso l'ex Agenzia del Territorio di Messina;
- che in data 24/10/2016 faceva istanza di ricerca di planimetria catastale presso l'ex Agenzia del Territorio di Messina;



-che in data 24/10/2016 scioglieva la riserva sull'inizio delle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti debentrici S.ra A (con raccomandata A/R 14617263681-9 del 24/10/2016), S.ra B e per essa il curatore ereditario avvocato C (con nota p.e.c. del 20/10/2016), S.ra D (con raccomandata A/R 14617263682-0 del 24/10/2016) e Sig. E (con raccomandata A/R 14617263683-1 del 24/10/2016) disponendo sopralluogo tecnico in data 23/11/2016;

-che in data 20/10/2016 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa dell'immobile e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mistretta;

-che in data 25/11/2016 depositava il modulo di controllo della documentazione agli atti, regolarmente compilato;

-che in data 13/12/2016 effettuava sopralluogo tecnico nell'immobile pignorato;

-che in data 07/02/2017 reiterava l'istanza presso l'ex Agenzia del Territorio di Messina, per la ricerca della planimetria catastale mancante in atti;

-che in data 15/02/2017 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli da uso civico, presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici;

-che in data 15/02/2017 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli da demanio trazzerale, presso l'Ass.to Agricoltura della Regione Siciliana;

-che in data 01/03/2017 iniziava le operazioni di accatastamento a seguito di autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni;



dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale, redigendo la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale.

2. AVVISI EX ARTT. 498 (CREDITORI ISCRITTI) E 599 (PIGNORAMENTO) C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 56/16, risultano i seguenti atti:

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 13-05/2016 - 09/06/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/06/2016, ai nn. 15446/11791;
- **Atto di avviso** della creditrice notificato il 26/08/2016, a Credito Siciliano S.p.A. e a Riscossione Sicilia S.p.A.;
- **Atto di intervento** di Credito Siciliano S.p.A. in danno della S.ra A, della S.ra D, del Sig. E;
- **Atto di intervento** di Riscossione Sicilia S.p.A. in danno della S.ra A;
- **Atto di intervento** di Riscossione Sicilia S.p.A. in danno della S.ra B;
- **Atto di intervento** di Riscossione Sicilia S.p.A. in danno della S.ra D;



- **Atto di intervento** di Riscossione Sicilia S.p.A. in danno del Sig. E;

3. EX ART. 567 C.P.C. (ISTANZA DI VENDITA)

Si precisa che dalla verifica della produzione di parte creditrice, agli atti del procedimento R.G. Es. 56/16, risultano i seguenti documenti essenziali:

- **Relazione Notarile** del 05/08/2016 a cura del Notaio in Belpasso (Ct), Daniela Corsaro, dalla quale risulta:

-in testa all'immobile:

- 1) Ipoteca volontaria del 09/03/2006 a favore della creditrice e contro la S.ra A, la S.ra B, la S.ra D e il Sig. E, nascente da concessione a garanzia di mutuo;
- 2) Ipoteca legale del 01/12/2006 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. contro la S.ra A;
- 3) Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n° 47/09 del 02/12/2009 del Tribunale di Mistretta, a favore di Credito Siciliano S.p.A. contro S.ra A, della S.ra D, del Sig. E;
- 4) Odierno pignoramento immobiliare del 09/06/2016;

4. ATTI E DOCUMENTI PRODOTTI DAL C.T.U.

Tali atti e documenti vengono prodotti a seguito delle attività tecnico-amministrative condotte dal C.T.U. e sono di seguito elencati in ordine cronologico di produzione/presentazione.



Atti e documenti allegati cronologicamente al **Fascicolo B** della consulenza:

- 1) *Nota del 24/10/16 alla debitrice S.ra A per inizio attività peritali (All. A);*
- 2) *Nota del 20/10/16 alla debitrice S.ra B, e per essa all'avvocato Maurizio Radici, per inizio attività peritali (All. B);*
- 3) *Nota del 24/10/16 alla debitrice S.ra D per inizio attività peritali (All. C);*
- 4) *Nota del 24/10/16 al debitore Sig. E per inizio attività peritali (All. D);*
- 5) *Note del 24/10/2016 e del 07/02/17 all'ex Agenzia del Territorio di Messina, per ricerca di planimetria catastale (All. E, E1);*
- 6) *Nota del 28/10/16 di risposta, dell'Agenzia del Territorio di Messina (All. F);*
- 7) *Nota del 20/10/16 per istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Mistretta (All. G);*
- 8) *Nota del 10/11/16 di risposta, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mistretta (All. H);*
- 9) *Licenza Edilizia n° 78/69, del Comune di Mistretta per interventi sul prospetto (All. I, I1, I2);*
- 10) *Nota del 15/02/17 per istanza all'Ufficio Regionale Usi Civici e nota di risposta del 08/03/2017 (All. L, L1);*
- 11) *Nota del 15/02/17 per istanza all'Ufficio Regionale Demanio Trazzerale (All. M);*
- 12) *Visure catastali storiche per immobile estratte dal C.T.U. in data 21/10/16 (All. N);*



- 13) *Elenco catastale immobili, estratto dal C.T.U. in data 21/10/16 (All. O);*
- 14) *Stralcio di mappa catastale, estratto dal C.T.U. in data 21/10/16 (All. P);*
- 15) *Verbale di sopralluogo tecnico del 13/12/16 (All. Q);*
- 16) *Repertorio fotografico del 13/02/16 (All. R, R1, R2, R3, R4);*
- 17) *Quotazioni immobiliari O.M.I., dell'Ag. delle Entrate (All. S);*
- 18) *Quotazioni del Borsino Immobiliare (All. T);*
- 19) *Quotazioni delle offerte immobiliari locali (All. U);*
- 20) *Attestazioni di invio alle parti della nota di avviso di deposito della consulenza e invito alla produzione di eventuali note, entro il 15° giorno antecedente l'udienza di rinvio per la determinazione delle modalità di vendita (All. V);*

5. ANALISI DEGLI IMMOBILI

- 5.1 *descrizione del contesto urbano;*
- 5.2 *descrizione dell'unità immobiliare;*
- 5.3 *descrizione dell'unità abitativa;*
- 5.4 *identificazione catastale;*
- 5.5 *indagini di regolarità legislativa (edilizia, urbanistica, catastale) e opere difformi;*
- 5.6 *indagine sui gravami giuridici (oneri e vincoli);*
- 5.7 *procedure di legittimazione delle irregolarità (edilizie, urbanistiche, catastali) e delle opere difformi;*
- 5.8 *costi presuntivi di regolarizzazione (edilizia, urbanistica, catastale);*
- 5.9 *costi presuntivi di cancellazione dei gravami giuridici (oneri e vincoli);*
- 5.10 *spese condominiali;*
- 5.11 *quote di proprietà;*
- 5.12 *stato di possesso del bene;*
- 5.13 *divisibilità del bene;*



1. descrizione del contesto urbano;

Il contesto in cui ricade l'immobile è un ambito centrale del l'agglomerato storico del comune di Mistretta, in una zona sufficientemente fornita di servizi e attrezzature.

L'edificio prospetta direttamente sulla Via Catania, con accessi ai numeri 3, 5, 7, e sul Corso Umberto con accesso al numero 10.

5.2 descrizione dell'unità immobiliare;

Il fabbricato in cui ha sede l'appartamento è di antica edificazione risalente al 1842, come risultante dalla data incisa sul concio di chiave dell'arco di accesso principale nel Corso Umberto. Accesso ormai non facente più parte, del subalterno oggetto di pignoramento.

Trattasi di un palazzo storico costituito da quattro elevazioni fuori terra lungo il Corso Umberto, e da tre elevazioni fuori terra lungo la Via Catania, a causa del dislivello esistente tra le due strade.

L'edificio è costituito da struttura portante in muratura, presenta coperture spioventi a doppia falda con manto di tegole.

Sono presenti balconi con parapetto a ringhiera in ferro, infissi esterni in legno con persiane.

L'edificio è composto da tre subalterni, di cui:

- 1) l'appartamento pignorato (sub. 3) al piano terra di Via Catania n° 3 e n° 7, al piano primo e secondo di Via Catania n° 5 e al piano primo di Corso Umberto n° 10;
il negozio (sub. 2) al piano terra di Corso Umberto n° 12, di altra proprietà;
- 2) il negozio (sub. 1) al piano terra di Corso Umberto n° 10, di altra proprietà;



Lo stato fisico dell'edificio, ad una semplice ricognizione, sembra essere in mediocri condizioni, in quanto si evidenziano lesioni, in taluni casi anche gravi, nelle murature interne.

Lo stato d'uso esterno dell'edificio, ad una semplice ricognizione, sembra essere in mediocri condizioni, a causa della vetustà degli intonaci e in generale di tutte le componenti edilizie, nonché a causa del deterioramento delle solette dei balconi più recenti in latero-cemento.

5.3 descrizione dell'unità abitativa;

Il bene pignorato, individuato al subalterno 3, e catastalmente censito come A/4, ovvero abitazione popolare, è caratterizzato da tre ingressi sulla Via Catania e un ingresso su Corso Umberto e più in particolare:

- 1) Piano terra, con accesso da Via Catania n° 3 e n° 7 e da Corso Umberto n° 10;
- 2) Piano primo, secondo e sottotetto, con accesso rialzato su scala da Via Catania n° 5;

Il piano terra si compone di sette ambienti in parte utilizzati come cantina e in pessimo stato d'uso. Una scaletta angusta conduce all'abitazione del piano superiore e ai magazzini del piano inferiore, che costituiscono gli altri subalterni su Corso Umberto e non oggetto di pignoramento.

Il piano primo dell'abitazione, con accesso rialzato su scala da Via Catania n° 5, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, disimpegno, quattro camere, salone, vano scala con ripostiglio sottostante, oltre ad un terrazzino su Via Catania e tre balconi su Corso Umberto.



Il piano secondo, si compone di vano scala, cucina antica con forno a legna, cucina moderna, piccolo servizio igienico, soggiorno, vari disimpegni e tre grandi ambienti sottotetto (facenti parte del blocco edilizio su Corso Umberto), comunicanti tra loro, utilizzati come ripostigli e in pessimo stato d'uso, oltre a tre balconi ed un terrazzino su Via Catania.

Il piano sottotetto (facente parte del blocco edilizio su Via Catania), si compone di due grandi ambienti posti ai lati del corpo scala, utilizzati come ripostiglio/soffitta e in pessimo stato d'uso, oltre ad un soprastante terrazzo/altana.

Lo stato fisico dell'intera unità abitativa, complessivamente è in mediocri condizioni, per la presenza di numerose lesioni nelle murature e in particolare lungo le voltine dei soffitti.

Lo stato d'uso dell'intera unità abitativa, complessivamente è in mediocri condizioni, se non talvolta scadenti, per effetto della assenza di manutenzione e dunque della vetustà di tutte le componenti edilizie, compresi gli impianti tecnologici.

5.4 identificazione catastale;

Da quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile, l'unità abitativa aggredita dal pignoramento e oggetto della odierna valutazione é la seguente:

immobile sito in Via Catania, distinto al N.C.E.U. di Mistretta al foglio 24, p.lla 1349, sub. 3, piano terra, piano 1°, piano 2°, Cat. A/4;

Il C.T.U. nell'accertamento di conformità tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento, conferma che i dati censuari riportati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato.



Tuttavia si evidenzia una discrasia tra i numeri civici riportati nella visura catastale (n° 1 e n° 3 di Via Catania) e gli effettivi numeri civici (n° 3 piano terra, n° 5 piano primo, secondo e sottotetto, n° 7 piano terra, di Via Catania).

Si precisa, come da nota dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di Messina) del 24/10/2016, che la planimetria catastale dell'unità abitativa pignorata, non è mai stata presentata in catasto.

Si precisa, altresì, che nelle visure catastali la titolarità del bene risulta conforme rispetto alle risultanze dell'atto di pignoramento, poichè in testa alle parti debitorie S.ra A (4/12), S.ra B (6/12), S.ra D (1/12) e Sig. E (1/12).

5.5 indagine di regolarità legislativa (edilizia, urbanistica, catastale) e opere difformi;

Per quanto comunicato dall'Uff. Tecnico del Comune di Mistretta, con nota del 09/11/2016 (prot. 11281), non sono state reperite pratiche edilizie dell'immobile pignorato, da cui estrarre i titoli edilizi originari, ad eccezione della pratica n° 78/1969 relativa ad una licenza edilizia per opere di modifica della facciata su Via Catania. Infatti l'unità immobiliare, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è di antica costruzione, con buona probabilità risalente al 1842, come risultante dalla data incisa sul concio di chiave dell'arco di accesso principale nel Corso Umberto.

Il bene pignorato è pertanto privo della certificazione di agibilità e abitabilità. Il bene pignorato, planimetricamente non è mai stato censito in catasto, se non alla data odierna ad opera del C.T.U.



Il bene pignorato è privo di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) .

5.6 indagine sui gravami giuridici (oneri e vincoli);

Per quanto confermato dall'Ufficio Regionale degli Usi Civici, l'immobile non è gravato da vincolo di uso civico.

Per quanto attiene il vincolo da demanio traizerale, si specifica che l'Ufficio Regionale Demanio Traizerale, non ha mai dato seguito all'istanza del C.T.U.

Per quanto dichiarato dal debitore in verbale di sopralluogo, lo stesso non è a conoscenza dell'esistenza di oneri, vincoli e formalità diverse dal pignoramento e che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

5.7 procedure di legittimazione delle irregolarità (edilizie, urbanistiche, catastali) e delle opere difformi;

Alla luce di quanto esposto al precedente punto 5.5, circa la mancata presentazione di planimetria in catasto, dovrà essere presentata la planimetria del bene pignorato, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Messina.

Tale denuncia deve essere redatta mediante la procedura DOCFA (DOcumenti Catasto Fabbricati), ovvero una procedura informatica ufficiale per l'automazione dell'aggiornamento degli archivi catastali, di proprietà del Ministero delle Finanze e ad uso dei professionisti tecnici. Le attività tecniche propedeutiche alla denuncia di planimetria catastale, consisteranno in un dettagliato rilievo plano/altimetrico di tutta l'unità abitativa e nella successiva restituzione grafica digitalizzata.



5.8 costi presuntivi di regolarizzazione (edilizia, urbanistica, catastale);

Costi a carico della procedura:

1) Per presentazione di planimetria in catasto:

€. 1.000,00 ca. oltre oneri di legge, per prestazione tecnica (sopralluoghi a Mistretta, rilievi plano/altimetrici, restituzione grafica digitalizzata in AUTOCAD, predisposizione della procedura ministeriale DOCFA , presentazione in catasto e successiva vigilanza sulla pratica);

€. 100,00 ca. per tributi catastali (€. 50,00 per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria, ovvero le categorie dei gruppi A, B, C e a quelle censite senza rendita);

2) Per redazione di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.):

€. 800,00 oltre oneri di legge, per circa 600,00 mq di superficie da certificare;

Costi a carico dell'acquirente:

Per quanto già espresso al precedente punto 5.6, non sono noti.

5.9 costi presuntivi di cancellazione dei gravami giuridici (oneri e vincoli);

5.10 spese condominiali;

Come dichiarato in verbale, non è formato condominio tra i subalterni ricompresi nell'unità immobiliare.



5.11 quote di proprietà;

Dalle risultanze catastali, incrociate con gli esiti della relazione notarile, il bene risulta per la quota di 4/12 indivisi alla S.ra A, per la quota di 6/12 indivisi alla S.ra B, per la quota 1/12 indiviso alla S.ra D (figlia della S.ra A e sorella del Sig. E) e per la quota di 1/12 indiviso al Sig. E (figlio della S.ra A e fratello della S.ra D).

L'immobile è pervenuto, nell'ordine:

- alla S.ra A per la quota di 3/12, al suo coniuge Sig. A1 per la quota di 3/12, alla S.ra B per la quota di 6/12, per acquisto con atto del 30/06/1970 in Notaio Giuseppe Tamburello (trascritto in data 08/07/1970 ai nn. 10403/9054);
- in morte del Sig. A1 (denuncia n° 274, Vol. 153, trascritta il 24/11/1992 ai nn. 34558/29290), la quota di 3/12, viene divisa tra il coniuge S.ra A per 1/12 (che in tal modo diventa titolare della quota complessiva di 4/12), tra la figlia S.ra D per 1/12, tra il figlio Sig. E per 1/12;

5.12 stato di possesso del bene;

Come dichiarato in verbale, l'immobile non è stabilmente abitato e dunque è da ritenersi non occupato.

L'immobile tuttavia non è libero da cose.

5.13 divisibilità del bene;

L'immobile complessivamente, non risulta comodamente divisibile. Sebbene si tratti di una abitazione di grande superficie e con più accessi, le caratteristiche costruttive antiche, la distribuzione degli spazi particolarmente disfunzionale, l'inadeguatezza degli impianti



tecnologici, rendono particolarmente gravosa la divisibilità dell'immobile, se non mediante un intervento globale di ristrutturazione e risanamento conservativo.

Ad ogni modo tutti i comproprietari risultano debitori, pertanto la divisibilità del bene non rientrerebbe nell'evenienza di acquisto di quota da parte del comproprietario non debitore.

6. ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del valore di mercato degli immobili è stata affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile alle unità abitative.

7. STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO) – LOTTO UNICO

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona, così come individuata al precedente punto 5.1 (Il Contesto Urbano).



L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e per il primo semestre dell'anno 2016 (il dato più recente pubblicato), per il codice di fascia/zona B1 (centro urbano) del comune di Mistretta (Me).

Tale classificazione di zona appare la più rispondente al contesto urbano prima descritto al precedente punto 5.1 .

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), è pari ad **€. 675,00/mq** (variando tra un massimo di €. 800,00/mq e un minimo di €. 550,00/mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, per l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, per il secondo semestre 2016 (il dato più recente pubblicato), è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), è pari ad **€. 745,50/mq** (variando tra un massimo di €. 893,00/mq e un minimo di €. 598,00/mq).



Proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Mistretta, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche fisiche e di zona simili a quello in oggetto, è pari ad **€. 772,10/mq** dato un campione di cinque abitazioni in vendita lungo lo stesso tratto stradale e/o nelle immediate vicinanze al bene pignorato (con le seguenti variazioni di prezzo in ordine decrescente: €. 1.210,52/mq + €. 800,00/mq + €. 750,00/mq + €. 600,00/mq + €. 500,00 = €. 3.860,52/mq : 5 = €. 772,10/mq);

Tenuto conto che i valori derivanti dall'analisi risultano tutti congrui e conformi tra loro, si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti pari ad €. 675,00/mq, ad €. 745,50/mq e ad €. 772,10/mq .

Pertanto, il prezzo medio è pari ad **€. 730,86/mq** e viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti (balconi e terrazzi).



Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti. La soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione.

Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno.

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO TERRA

- sup. coperta netta: 142,71 mq .
- sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 12,29 mq .
- sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 14,04 mq .
- sup. derivante da metà proiezione delle mura confinanti: 4,68 mq .

TOT. Sup. commerciale/coperta lorda	173,62 mq
-------------------------------------	-----------

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO 1°

- sup. coperta netta: 125,80 mq .
- sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 13,80 mq .
- sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 14,04 mq .
- sup. derivante da metà proiezione delle mura confinanti: 4,68 mq .

TOT. Sup. commerciale/coperta lorda	158,32 mq
-------------------------------------	-----------



CALCOLO SUPERF. ACCESSORI DIRETTI PIANO 1°

-sup. balconi 6,36 mq (stimabile per 1/3)

$$6,36 \text{ mq} : 3 = 2,12 \text{ mq}$$

-sup. terrazzini e ballatoio esterno 7,90 mq (stimabile per 1/3)

$$7,90 \text{ mq} : 3 = 2,63 \text{ mq}$$

Tot. Sup. commerciale/accessori diretti	4,75 mq
---	---------

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO 2°

-sup. coperta netta: 124,67 mq .

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti:
12,21 mq .

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere:
14,04 mq .

-sup. derivante da metà proiezione delle mura confinanti: 4,68 mq .

TOT. Sup. commerciale/coperta lorda	155,60 mq
-------------------------------------	-----------

CALCOLO SUPERF. ACCESSORI DIRETTI PIANO 2°

-sup. balconi 4,32 mq (stimabile per 1/3)

$$4,32 \text{ mq} : 3 = 1,44 \text{ mq}$$

-sup. terrazzino (stimabile per 1/3)

$$2,70 \text{ mq} : 3 = 0,90 \text{ mq}$$

Tot. Sup. commerciale/accessori diretti	2,34 mq
---	---------

CALCOLO SUP. COPERTA LORDA PIANO SOTTOTETTO

-sup. coperta netta: 55,34mq .

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti:
0 mq .



-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere:
13,04 mq .

-sup. derivante da metà proiezione delle mura confinanti: 2,75 mq .

TOT. Sup. commerciale/coperta lorda 71,13 mq

CALCOLO SUPERF. ACCESSORI INDIRETTI PIANO
SOTTOTETTO

-sup. terrazzino/altana (stimabile per 1/3)

16,83 mq : 3 = 5,61 mq

Tot. Sup. commerciale/accessori diretti 5,61 mq

Totale sup. commerciale appartamento 571,37 mq

(di cui 558,67 mq di sup. interna e 12,70 mq di sup. esterna)

Determinata la superficie commerciale dell'unità abitativa, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'edificio e all'appartamento.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.



Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 0,98	Per mediocre manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di più accessi.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

K1 = 0,90	Per piano secondo senza ascensore (la media dei quattro livelli).
K2 = 0,92	Da ristrutturare totalmente ai piani terra e parzialmente ai piani superiori.
K3 = 0,98	Per affaccio su due lati.
K4 = 1,00	Per esposizione sufficientemente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza media di interpiano pari 2,90 mt ca. .
K6 = 1,00	Per vista prevalentemente libera sul contesto edilizio storico del centro abitato di Mistretta.

Il prodotto dei K è pari a 0,7952

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 730,86/mq**, avremo:

$$Vv/mq. = €. 730,86/mq \times 0,7952 = €. 581,17/mq.$$

$$VvN = €. 581,17/mq \times 571,37 \text{ mq} = \underline{€. 332.063,10}$$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, ovvero << *l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza, e senza essere soggette a costrizioni.*>>, sarà pari a:



Valore venale dell'appartamento= €. 332.063,10

Fin qui quanto ritenuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

N.B.

*La consulenza è inscindibilmente composta dal **Fascicolo A** (Parte Generale per Pubblicità Immobiliare) e dagli allegati **Fascicolo B** (Atti e Documenti Tecnico/Amministrativi, anche contenenti le generalità del debitore e/o di terzi), **Fascicolo C** (Generalità del debitore e/o di terzi).*

Patti 22/06/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Vincenzo De Leo

