

ARCHITETTO FRANCESCO AVALLONE

Cell. .3470060989

PEC: francescoavallone@pec.it

EMAIL: francesco_avallone@virgilio.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°19/2021 R.G.es.
PROMOSSA da omissis CONTRO omissis**



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche dei beni rilevati.....	11
Stima dei beni pignorati.....	16
Consistenza e stima.....	17
Conclusioni	23

Allegati

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura storica catastale
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Planimetria catastale
- 6) Pianta dello stato dei luoghi (rilievo)
- 7) Richiesta di accesso agli atti
- 8) Concessione edilizia con gli elaborati
- 9) Titolo di proprietà
- 10) Rilievo fotografico



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°19/2021 R.G.es.
PROMOSSA da *omissis* CONTRO *omissis***

PREMESSO

- che, l'anno 2021 il giorno 08 del mese di Settembre, in Siracusa, il sottoscritto Arch. Francesco Avallone, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 936, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Concita Cultrera, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del Sig. *omissis* e della moglie Sig.ra *omissis*, concernente nei seguenti beni:

Appartamento sito in territorio di Avola, in Via Tomaselli n°55, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al Foglio n°80, part. 1990;

- che, per espletare il mandato, è stata inviata alle parti, una comunicazione tramite raccomandata ed in data 22 Novembre 2021 alle ore 12:30 come concordato con l'Avv. *omissis*, nominato custode del



suddetto bene immobiliare, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nell'immobile con la presenza del mio collaboratore Arch. *omissis* ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;

- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Avola per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Avola (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio di Siracusa le visure catastali, catastali storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti l'immobile appresso descritto ed ha appurato che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convengono:

- Appartamento sito in territorio di Avola, in Via Tomaselli n°55, piano T-1-2, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al Foglio n°80, part. 1990, cat. A/4 classe 2, vani 5, rendita € 211,75;

L'immobile risulta di proprietà del Sig. *omissis* per $\frac{1}{2}$ e della Sig.ra *omissis* per il restante $\frac{1}{2}$, in comunione dei beni, per atto di compravendita del 23/05/2008 del notaio *omissis*.

Come si evince dalla certificazione notarile del 24/02/2021 a firma del notaio *omissis*, notaio in Corleone, iscritto nel collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- iscrizione n° 12020/2451 del 27/05/2008;
- trascrizione n° 8713/6771 del 04/06/2013;
- trascrizione n° 2875/2301 del 17/02/2021;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Avola

In data 27 Settembre 2021 il sottoscritto produceva istanza (prot. 44352 del 28-09-2021) tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Avola, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 13 Ottobre 2021, si è desunto che per l'immobile in questione veniva rilasciata licenza di costruzione n°34 del 25/02/1975 per la modifica del prospetto e la sopraelevazione di un piano nel fabbricato già esistente sito in via Tomaselli 55, alla Ditta Proprietaria "*omissis*".

Come risulta dall'elaborato grafico di progetto allegato alla licenza di costruzione n°34 del 25/02/1975, a firma del Geom. *omissis*, l'immobile si compone complessivamente di due livelli fuori terra, nello specifico di un piano terra in cui vi sono i vani abitabili e di un piano primo in cui sono presenti due vani destinati a camera, collegati tramite una scala interna



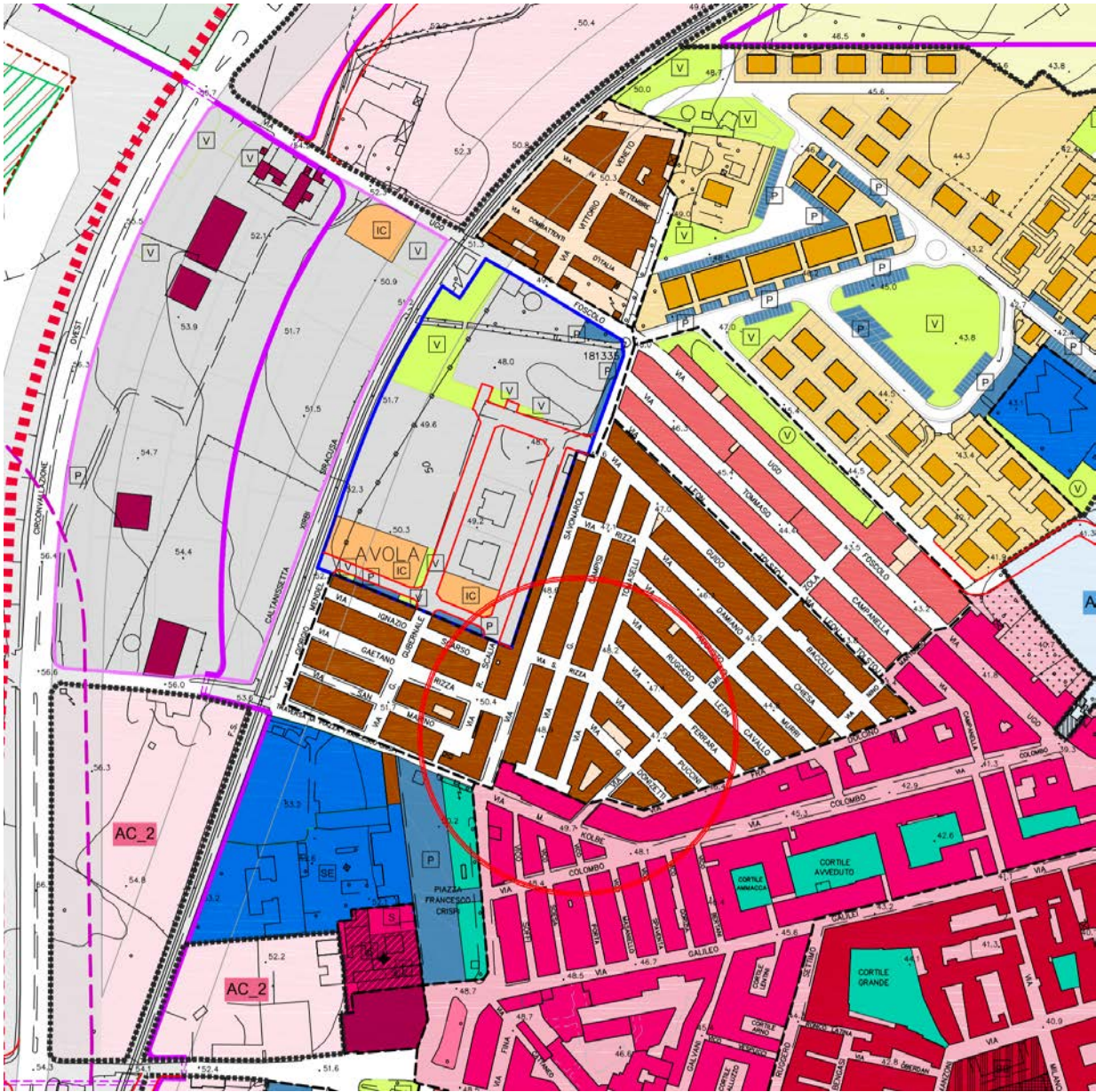
posta all'ingresso. Inoltre ad ogni livello è presente una chiostrina su cui prospettano i vani interni che non affacciano su strada.

Oltre alla licenza di cui sopra, che si allega in copia, non si riscontrano altre pratiche concessorie, di sanatoria o di agibilità.








































L'area relativa al foglio n°80, particella 1990 ricade in zona B1 di P.R.G., parte del territorio interessata da tessuti regolari ed edifici contigui.

Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Avola della zona B1.





LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.L. 2 aprile 1968, n. 1444)

	Limiti amministrativi		Centro urbano	
TUTELA DEI BENI STORICI ARTISTICI E CULTURALI				NTA
	Edifici di interesse storico architettonico vincolati (D.Lgs. 42/2004)			art. 25
	Edifici isolati di interesse storico artistico			art. 26
SISTEMA DELLA RESIDENZA				
	ZONA A1 (città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia)			art. 16
	ZONA A2 (città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione)			art. 17
	ZONA A3 (borgo marinaro e tonnara di Avola)			art. 18
	ZONA A4 (spazi inedificati di pertinenza della città storica)			art. 19
	ZONA Bs di salvaguardia			art. 35
	ZONA B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui)			art. 36
	ZONA B2 (tessuti con isolati irregolari ed edifici in serie aperta)			art. 37
	ZONA B3 (tessuti dell'edilizia pubblica)			art. 38
	ZONA B4 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero - PdR L.R. 37/85)			art. 39
	ZONA Ci1 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero e agricolo)			art. 41
	ZONA Ci2 (tessuti con edifici isolati in ambito collinare)			art. 42
	ZONA C (lottizzazioni sature)			art. 43
	Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgenti)			art. 44
	Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere			art. 44
	Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere			art. 44
	Ambiti di perequazione (AP)			art. 46
	Perequazioni di completamento (PdC)			art. 48
	Area di recupero del quartiere Priolo			art. 146
	Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio			art. 81
	Ambiti di ricollocazione di edifici ricadenti in aree a rischio			art. 81
	Edifici da demolire			art. 151
SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI				
	ZONA D1 (attività produttive esistenti artigianali e commerciali)			art. 84
	ZONA D2 (Piano per gli insediamenti produttivi parzialmente attuato)			art. 85
	ZONA D3 (attività produttive esistenti in prossimità di ambiti fluviali e torrentizi)			art. 87
	ZONA D4 (attività ricettive per la fruizione della costa)			art. 88
SISTEMA DELLA MOBILITA'				
	Viabilità di progetto e nuovi allineamenti stradali			art. 103
	Verde di arredo stradale			art. 106
	Percorsi pedonali e ciclabili esistenti			art. 109
	Percorsi pedonali			art. 109
	Percorsi ciclopedonali			art. 109
	Sentieri e percorsi per l'escursionismo			art. 110
	ZONA F4 (parcheggi)			art. 112
	Stazioni di servizio e distributori di carburante			art. 114
	Fascia di rispetto strade extraurbane e ferrovia (C.d.S. 30/04/1992) (D.P.R. 753/80)			art. 111
	Area ferroviaria			art. 111



Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui

1. Vengono tipizzate come sottozona “B1” le parti del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone “B” e “Br” del previgente PRG.

2. Indici e parametri delle costruzioni

- indice di edificabilità fondiaria: IF 5 mc/mq,
per lotti interclusi non superiori a 120 mq: 7,50 mc/mq,
per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: volume massimo: 1000 mc
- tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco
- numero massimo piani fuori terra Due
- altezza massima 8,0 m
- arretramenti dal margine stradale È ammesso l'arretramento \geq m. 5,00
- distanza dai confini in aderenza sul filo stradale, o se in arretramento \geq 5 m
- distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016
- aderenza ad edifici obbligatoria per pareti non finestrate

3. I piani cantinati non potranno essere realizzati oltre la sagoma dell'edificio.

4. In sostituzione del rispetto del vincolo di permeabilità di cui all'art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità edilizia rilevata, ubicata nel territorio di Avola, in Via Tomaselli n°55, ricadente in zona B1 di P.R.G., fa parte di una pluralità di alloggi unifamiliari associati a schiera, ciascuno dei quali, separato dagli adiacenti, per mezzo di muri ciechi comuni e con i soli fronti, anteriore e posteriore, prospiciente su via Tomaselli, dove è posto l'ingresso principale.

Entrando nell'immobile, si accede ad un vano ingresso in cui è collocata scala composta da due rampe che collegano verticalmente i livelli dell'immobile. A sinistra è invece posta una zona living di 22 mq circa con affaccio sul fronte principale. In fondo, centralmente, è posta la cucina, sulla sinistra è posto un servizio igienico di circa 4 mq prospiciente anch'esso sul fronte principale, invece sulla destra si accede ad un piccolo vano a tutt'altezza chiuso superiormente a vetri, destinato allo stato attuale a cucinotto dalla superficie di 2,88 mq.

Tutti vani al piano terra hanno altezza netta di ml. 3,50.

Al piano superiore la scala sbarca su un disimpegno che conduce alla camera da letto matrimoniale di circa 21 mq di superficie, prospiciente su un ballatoio che affaccia su via Tomaselli.

All'interno della camera è presente un servizio igienico pertinenziale di superficie pari a 5,89mq.



Tutti vani al piano primo hanno altezza netta di ml. 3,00 m.

Proseguendo, la scala sbarca al piano secondo su un vano destinato allo stato attuale a cucina di circa 14 mq. E' presente anche un servizio igienico di circa 5 mq. Entrambi i vani prospettano su una terrazza esterna dalla superficie di circa 12 mq.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria sono presenti boiler elettrici. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

Ancora, si osserva che, la tipologia strutturale dell'immobile è in muratura portante. L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali, non si denuncia, almeno visivamente, presenza di dissesti statici.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono né locali di pertinenza o parti comuni, né spese condominiali, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione urbanistica si è accertata la mancanza del titolo autorizzativo edilizio relativa al piano secondo, infatti la licenza di



costruzione n°34 del 25/02/1975 prevedeva la modifica del prospetto e la sopraelevazione di un piano (piano primo) del fabbricato esistente ad una elevazione fuori terra. Inoltre si è accertata anche la mancanza del titolo autorizzativo edilizio per la chiusura della chiostrina e la conseguente modifica della distribuzione interna di alcuni vani.

Per cui l'immobile allo stato odierno risulta difforme da quello autorizzato urbanisticamente, con una volumetria maggiorata rispetto a quella assentita.

Si precisa che tali difformità sono sicuramente state realizzate prima del 1989, in quanto già rappresentate nelle planimetrie catastali dell'immobile, presentate in data 18/07/1989.

Tali difformità risultano essere insanabili ai sensi dell'art 36 del D.pr. 380/2001 poiché l'intervento dovrebbe essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della stessa, sia al momento della presentazione della domanda.

Inoltre dai calcoli piano volumetrici, rispondenti al rilievo effettuato in fase di sopralluogo, si evince che il volume realizzato eccede il volume realizzabile calcolato tramite densità fondiaria.

L'immobile tra l'altro non si trova nelle condizioni di sanatoria previste all'articolo 40, comma VI della Legge n°47/85 e successive, dato che le ragioni di credito per cui si interviene non sono di data anteriore all'entrata in vigore della più recente legge di condono.



Dai colloqui intercorsi con gli stessi tecnici dell'ufficio di edilizia privata del Comune di Avola, al piano secondo dell'immobile è possibile mantenere il torrino scala, provvedendo per le restanti parti, al messa in pristino dello stato dei luoghi.

Le spese relative alla pratica edilizia ed ai costi per le demolizioni, compreso gli oneri della discarica, per il ripristino dello stato dei luoghi, così come da progetto approvato, con la possibilità di mantenere al piano secondo soltanto il torrino scala, considerando il più recente prezziario regionale, ammontano ad un importo di circa € 6.500,00

Le difformità sanabili riguardano invece le modifiche alla distribuzione interna effettuando una CILA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione. Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale. Le regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche e catastali, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 9.000,00.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del



libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2020.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde ma con destinazione non abitabile

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)



Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale si considerano le superfici lorde del piano terra, del piano primo e del torrino scala al piano terrazza.

La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. Per il calcolo della S. scoperta invece si considera la chiostrina al piano terra, il balcone del piano primo e la terrazza superiore.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

S.I.residenziale PT+P1+P2 (torrino) = 95,00 mq

S.s = 52,00 mq

S.C.= S.I.(1) + 50 % S.s = 121,00 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K



dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade nella fascia "centrale" C1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=870 €/mq e VMin=590 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,3 \quad k2 \text{ medio} = 0,4$$

$$K = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,37$$

$$\text{Val.U.} = 590 \text{ €/mq} + (870 \text{ €/mq} - 590 \text{ €/mq}) \times 0,37 = 693,60 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 121 \text{ mq} \times 693,60 \text{ €/mq} = 83.925,60 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 84.000 €



3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$Vm = Rn/r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI \text{ min} = 2,3 \text{ €/mq} \times 121 \text{ mq} \times 12 = 3.339,60 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 3,2 \text{ €/mq} \times 121 \text{ mq} \times 12 = 4.646,40 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min})/2 = 3.993,00 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali,



intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+) , si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento



Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,26%

Saggio medio $(5,50\% + 1,50\%) / 2 = 3,5\%$

Saggio di capitalizzazione = $3,50 - 0,26 = 3,24\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 3.993,00 = \text{€ } 1.197,90$

Reddito annuo netto $\text{€ } 3.993,00 - \text{€ } 1.197,90 = \text{€ } 2.795,10$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 2.795,10 \times 100 / 3,24 = \text{€ } 86.268,51$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 86.000 €



4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 84.000 €

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: Vm = 86.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: $V = 85.000 \text{ €}$ **€85.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 9.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 76.000,00**

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.



In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Arch. Francesco Avallone

