



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. **126/2022**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Promossa da: **omissis**

Nei confronti di: **omissis**

Giudice: **Dott.ssa ALESSIA ROMEO**

Esperto del Giudice
Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

SINTESI

LOTTO UNICO

Identificazione **Appartamento in un piccolo condominio sito nel
Comune di Priolo Gargallo(SR) via delle Cave 103
Catasto Fabbricati – Foglio 6 particella 407 subalterno 4**

Proprietà **Piena proprietà**

Iscrizioni e trascrizioni **Regolare**

Situazione catastale **Conforme**

Situazione urbanistica **Conforme**

Disponibilità **Immobile in possesso a terzi, in conseguenza di
contratto di locazione**

Valore di mercato **Euro 88.879,22**

Valore di vendita
giudiziaria **Euro 76.000,00**

Vendita **Unico lotto**

Valutazione quote **Nessuna**

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PREMESSA

Il Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Alessia Romeo ha prestato il giuramento di rito, ha iniziato lo studio della documentazione, quindi dopo aver preso contatti con il custode nominato è stato possibile eseguire il sopralluogo nel bene pignorato.

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o

- comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

ESECUZIONE DEL MANDATO

QUESITO 1: Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata

La relazione ipo-catastale del 28/07/2022, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio**omissis**... in Milano, attesta la proprietà dell'immobile dell'esecutata, elencando le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e delle particelle catastali. Quindi la documentazione allegata all'istanza di vendita risulta completa e regolare.

Il bene pignorato è pervenuto al debitore in piena proprietà in seguito al Decreto di trasferimento del 16/01/2008 rep. 111 del Tribunale di SR, trascritto in data 5/2/2008 ai nn. 2775/1885 a carico di**omissis**... + 6.

QUESITO 2: Comunicazione inizio operazioni peritali

In espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte depositati in cancelleria, ha concordato con il custode l'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo per il 05/09/2022 alle ore 15:00, chiudendo nello stesso giorno le operazioni peritali.

QUESITO 3.1: Identificazione dei beni, verifica conformità catastale e confini

Dall'atto di pignoramento immobiliare del Creditore precedente notificato tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Civile di Siracusa risulta il seguente bene intestato all'esecutata per la rispettiva piena proprietà di un APPARTAMENTO sito in via Delle Cave n.103 in Priolo Gargallo (SR) iscritto al Catasto Fabbricati al Fl. 6, part. 407, sub.4.

Confini

Attraverso un raffronto tra i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli elementi tecnici acquisiti in fase di sopralluogo, è possibile stabilire che l'appartamento confina;

- a **Nord e ad Ovest** con via delle Cave;
- a **Est** con proprietà **di terzi**;
- a **Sud** con via Manzoni.;

Dati catastali - Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo (SR)

Appartamento

....omissis...

QUESITO 3.2 corrispondenza dei dati catastali con quelli del Pignoramento

Si fa presente che i dati presenti sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione corrispondono con i dati catastali dei beni immobili visionati durante il sopralluogo.

QUESITO 3.3 Formazione dei lotti

Dall'atto di pignoramento si evince che trattasi di un solo bene, per cui trattasi nel caso in esame di un lotto unico.

LOTTO UNICO

QUESITO 4.1

Individuazione dei beni componenti il lotto

L'appartamento è ubicato nel territorio di Priolo Gargallo, Comune della provincia di Siracusa, in via delle Cave n. 103, al piano terzo, precisamente tale bene è nella zona pressoché centrale del Comune, la cui distanza dal centro storico è di circa 0,5 km.

I dati catastali dell'appartamento sono foglio 06, part. 407, sub.4.

Si riportano di seguito le relative coordinate GPS del solo appartamento:
latitudine 37.156227 longitudine 15.182091.



QUESITO 4.2.1 descrizione sintetica

Il bene in esame è un appartamento sito al piano terzo di via delle Cave m-103 in Priolo Gargallo (SR) di vani 5 + accessori, di superficie totale utile di circa mq.150, incluso i due balconi, categoria A/3, situato al piano terzo.

QUESITO 4.2.2 descrizione complessiva

L'appartamento è inserito in un piccolo condominio di quattro elevazioni fuori terra con muri perimetrali dello spessore di cm 30, tramezzature interne in laterizi forati di cm 10 e solai di tipo misto.

Al bene si accede tramite il vano scala condominiale, quindi tramite il portoncino si accede all'ingresso di mq. 23,03, che immette in un corridoio di mq.11,93, dal quale si accede nel lato nord alla lavanderia di mq.3,85, alla cucina soggiorno di mq.30,17, al bagno di mq.8,69, quindi a seguire nel lato sud si trova un salone che allo stato attuale è adibito a vano letto di mq.24,84,

limitrofa a questa esiste una vano di mq.15,21 ed infine limitrofo all'ingresso un minor vano di mq.5,41. Altresi nel lato sud che in quello di nord esistono i rispettivi balconi di circa mq. 13 e 14. Alla presente sono allegate le rispettive foto.

Questo bene ha una sua propria caratteristica in conseguenza della sua ubicazione, infatti trovandosi al terzo piano e non avendo fabbricati limitrofi per tre lati, quindi il fabbricato è situato pressochè a spigolo tra le due strade confinanti, quindi ha la possibilità di avere un ottimo panorama quasi a 360 tra il balcone del lato sud che di quello del lato nord.

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. UTILE
INGRESSO	6,06	3,8	23,03
CORRIDOIO	1,17	10,45	12,23
LAVANDERIA	1,25	3,08	3,85
CUCINA - SOGGIORNO	8,62	3,5	30,17
BAGNO	1,61	5,4	8,69
SALONE	4,14	6	24,84
VANO	4,11	3,74	15,37
VANO	2,6	2,08	5,41
TOTALE INTERNO			123,59
BALCONE LATO NORD	1	14	14,00
BALCONE LATO SUD	1	13	13,00
TOTALE ESTERNO			27,00

Dalla sommatoria delle varie superficie si ottiene una superficie utile dell'interno del bene di mq. 123,59, che in superficie lorda corrisponde a mq. 129,76 ($123,59 \cdot 0,05$), a questo valore si deve considerare l'esterno che in superficie utile corrisponde a mq. 27,00, ma in superficie commerciale coincide a mq. 10,80 ($27 \cdot 0,6$), quindi la superficie commerciale lorda dell'appartamento ai fini della stima è di mq.140,09 ($129,76 + 10,80$).

L'altezza è di circa ml. 3,10.

La facciata ha la presenza di qualche lesione oltre a presentare un certo degrado, in conseguenza della sua vetustà, ma soprattutto i sotto ballatoi hanno bisogno di manutenzione straordinaria per evidente sfondellamento, infatti sono stati messi in sicurezza tramite rete, oltremodo anche il soffitto dell'appartamento in esame in conseguenza della soprastante terrazza di copertura presenta delle zone che sono soggette ad infiltrazioni nel soffitto, in quanto si presume che in un prossimo periodo saranno soggette a sfondellamento ad esempio nella cucina.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia, anta singola e doppia anta a battente ; materiale: in lamierino zincato; protezione: avvolgibili in pvc, condizioni sufficienti;
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente ; materiale: legno ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di in graniglia di marmo ; condizioni: sufficienti;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente ; materiale. Acciaio, rivestita in legno ; condizioni: buone ;

impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: non verificabili ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: GPL ; condizioni: non verificabili ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ; condizioni: non verificabili ; conformità: si ;
Termico	Nessun impianto;
Condizionamento	diffusori: qualche split ; condizioni: insufficienti ; conformità: da verificare il rispetto della normativa ;

Il Consulente non possiede elementi per accertare le certificazioni di tutti gli impianti, ma può confermare solo quelli che si evincono dal permesso di abitabilità.

QUESITO 4.3 Possesso.

L'appartamento è in locazione a terzi con contratto di locazione del 03/05/2021 registrato in data 13/10/21 n. 004661- serie 3T presso L'ufficio territoriale di Siracusa con scadenza contratto in data 02/05/24, si fa presente che qualora non si provveda alla disdetta per finita locazione il contratto si proroga di ulteriore anni 2 per un canone mensile di €430,00.

QUESITO 4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'aggiudicatario

Lo scrivente non ha notizie, in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso.

QUESITO 5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite dal sottoscritto e della relazione ipocatastale depositata in cancelleria, redatta dal dott.**omissis...** di Milano, si desume che, relativamente al bene che costituisce il presente lotto, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

ipoteca volontaria per un capitale di € 100.000,00, derivante dall'atto di mutuo del 30/10/2009 rep.78707/23587 a rogito del Notaio**omissis...** (SR), iscritta in data 02/11/2009 ai nn.23464/4709, a favore**omissis...** contro l'esecutata.

Trascrizione del pignoramento immobiliare del 31/05/22, rep. n. 2256 trascritto in data 29/06/2022 ai nn.12064/9616, a favore del Creditore procedente contro l'esecutata.

Lo scrivente non ha notizie in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso, in relazione alle eventuali spese condominiali.

QUESITO 6

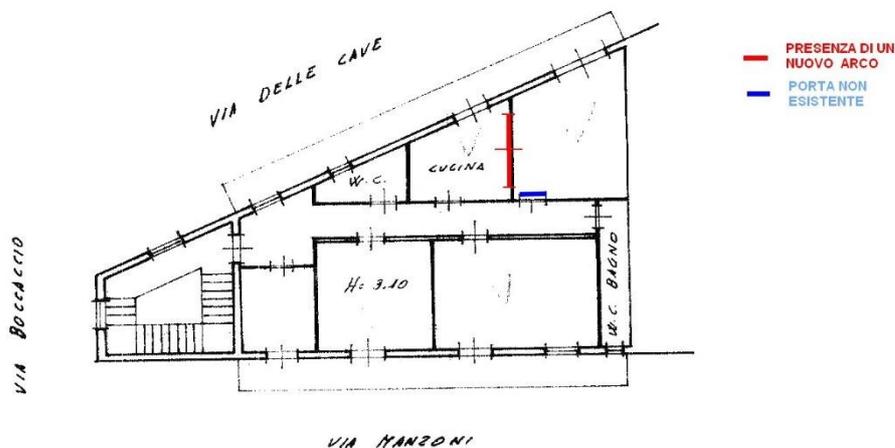
Regolarità urbanistica e dichiarazione di agibilità o abitabilità

In seguito sia ad istanza al competente ufficio tecnico di Priolo Florida che in conseguenza di accertamenti diretti, il C.T.U. è venuto in possesso della Licenza edilizia n.523 del 09/11/1967 prat. 4253 in Ditta a**omissis...** e

variante del 19/09/1969, oltre all'Autorizzazione di Abitabilità del 04/01/1971.

QUESITO 7 Irregolarità urbanistica

Si fa presente che dal raffronto tra il progetto del bene in esame e la situazione attuale è stata ampliata la cucina, infatti è stata demolita la parete est, creando un unico ambiente con il limitrofo vano tramite un'apertura ad arco, oltre a chiudere una porta interna, pertanto è necessario provvedere alla sua regolarità sia urbanistica che catastale con un costo di circa €. 3.300, tale somma verrà sottratta al valore del bene.



QUESITO 8 APE

Il C.T.U. ha rilevato che dal contratto di locazione, già è esistente un Attestato di Prestazione Energetica riscontrando la seguente classe energetica "F".

QUESITO 9 Valutazione del bene

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato, applicando il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo di mercato noto.

Nel caso in esame il CTU utilizza i prezzi che si evincono dagli atti di compravendita, ovviamente previo opportune correzioni dei prezzi, infatti dopo una attenta ricerca di mercato ha riscontrato due atti di compravendita nel 2022, situati pressoché limitrofi al bene in esame.

Gli estremi degli atti sono i seguenti:

1 – atto di compravendita del 23/03/2022 rep.25565, del notaio**omissis**...

trascritto in data 13/04/22 n.5429, sito in via delle Cave n.62 in Priolo Gargallo (SR), foglio 6, part.955, sub. 6, Cat. A/3, piano terra e primo, anno di costruzione ante 1967, classe APE "E", superficie mq. 222, prezzo medio €/mq.743.

2 – atto di compravendita del 09/03/2022 rep.74318, del notaio

....**omissis**..., trascritto in data 10/03/22 n.3407, sito in via San Martino della Battaglia n.4 in Priolo Gargallo (SR), foglio 6, part.834, sub. 4, Cat. A/3, piano primo, anno di costruzione ante 1967, classe APE "G", superficie mq. 113, prezzo medio €/mq.805.

Il C.T.U. ritiene doveroso applicare dei coefficienti a tali valori, visto che i beni che si evincono dagli atti hanno delle caratteristiche diverse da quello in

esame, infatti nel caso specifico i coeff. che si devono applicare tra i comparabili ed il bene in esame sono i seguenti:

DESCRIZIONE	BENE DA VALUTARE	1 COMPARABILE	2 COMPARABILE	COEFF.
PIANO	3°	T+1	1°	-0,1
LOCAZIONE	SI	NO	NO	-0,1
CONSERVAZIONE	MEDIOCRE	NORMALE	NORMALE	-0,1
VETUSTA	55	55	55	0
VEDUTA	ALTA	NORMALE	MEDIA	0,1
RISCALDAMENTO	ASSENTE	PRESENTE	ASSENTE	-0,05
LUMINOSITA'	ALTA	NORMALE	MEDIA	0,1
			TOT. COEFF.	-0,15

Al fine di avere il valore del bene da applicare a quello in esame si deve considerare un altro elemento importante che è la classe APE, infatti nei comparabile è differente, per cui tramite la media ponderata, tenendo conto anche dei rispettivi coefficienti, si ottiene il valore unitario del bene in esame che corrisponde ad €.774,00, al quale si applica il precedente coeff. determinato di – 0,15, avendo il seguente valore unitario di €/mq 657,9 che si arrotonda ad €/mq 658,00 per la superficie commerciale di mq.140,09, si ottiene il seguente valore del bene di €. 92.179,22

Valore stimato con MCA dell'intero bene	€ 92.179,22
Regolarità urbanistica e catastale del vano e della cucina	-€ 3.300,00
€. 88.879,22	

CONCLUSIONI

t) **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il valore di vendita giudiziaria, meglio definito **valore di mercato con assunzione** al punto 3.1 delle “LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI A GARANZIA DEI CREDITI INESIGIBILI” del gennaio 2018, viene determinato sottraendo al valore di mercato stimato l'importo per le spese condominiali insolute e considerando infine una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Valore di mercato della piena proprietà	€.88.879,22
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	- 15%
Valore di vendita giudiziaria arrotondato	
€ 76.000,00	

Valore locativo

Ai fini della valutazione del canone di locazione del bene oggetto del contenzioso viene applicato il procedimento per la stima del canone/reddito di mercato riconducibile al metodo finanziario secondo cui il canone/reddito è dato dal prodotto del valore dell'immobile e del saggio di capitalizzazione; infatti, conoscendo il valore V dell'immobile e il saggio di capitalizzazione “i” si ottiene il reddito medio annuo è pari a

$$R = V \cdot i$$

Quindi è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che conducono a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su standard internazionali e nazionali, giacché il Valore di mercato dell'immobile V viene calcolato tramite il metodo del confronto di mercato, mentre la ricerca del saggio di capitalizzazione è derivante dal rapporto di quotazione immobiliare, tra redditi e prezzi degli immobili nello stesso segmento di mercato.

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE “ i “

L'estrazione diretta del saggio di capitalizzazione si ha anche a partire dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate; infatti, si ha il seguente saggio di capitalizzazione del 5,76%.

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Valutato il valore di mercato dell'immobile alla data attuale ed estratto il saggio di capitalizzazione, il canone di locazione medio annuo ordinario è pari a

$$R = V \cdot i$$

$$RL = \text{€} . 88.879 \cdot 0,0576 = \text{€} 5.119/12 = \text{€}/\text{mese} 426,62$$

che si arrotonda ad € 430,00, a tal punto si ha che **il canone pagato di € 430 è congruo.**

QUESITO 10 Valore quota indivisa

Non esiste alcuna quota indivisa.

QUESITO 11 Valore nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.

Nessun valore.

ALLEGATI ALLA PRESENTE N.14 FOTO

Il C.T.U.

Dott. Agr. Cassaniti Giuseppe

FOTOGRAFIE

FOTO n.1 - VEDUTA ESTERNA LATO NORD

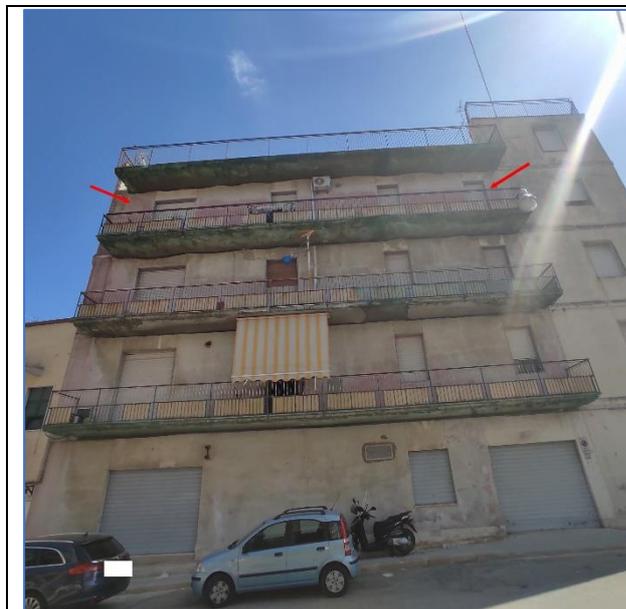


FOTO n.2 - VEDUTA ESTERNA LATO N-O



FOTO n.3 - VEDUTA ESTERNA LATO SUD

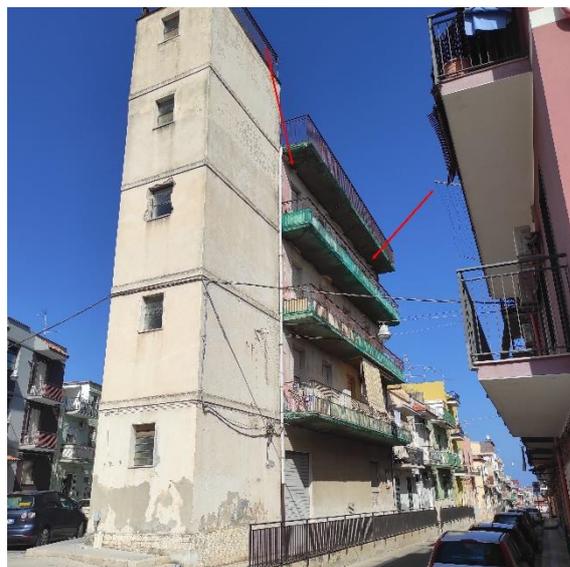


FOTO n.4 - VEDUTA BALCONE LATO NORD

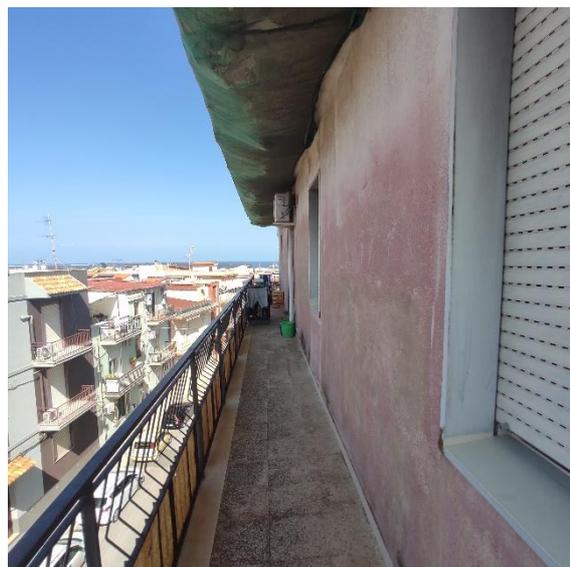


FOTO n.5 - VEDUTA BALCONE LATO SUD



FOTO n.6 - VEDUTA VANO SCALA



FOTO n.8 - INGRESSO - CORRIDOIO

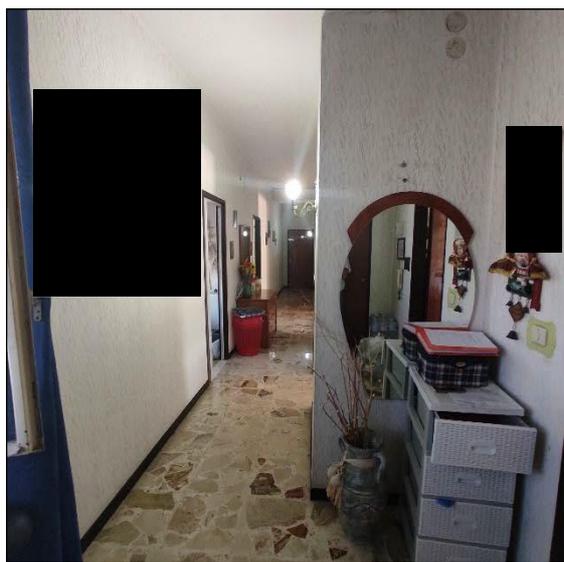


FOTO n.7 - CORRIDOIO

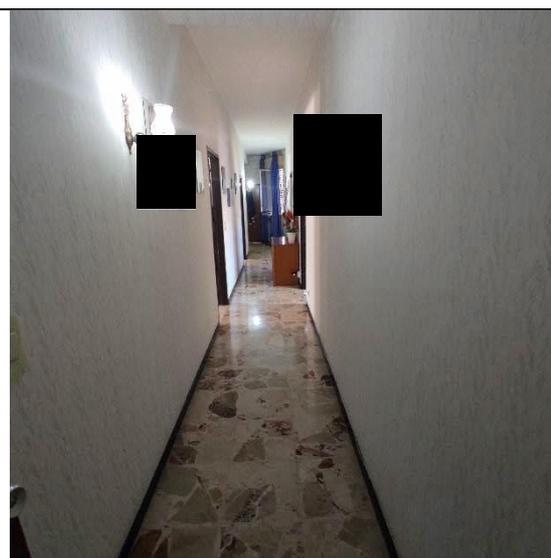


FOTO n. 9 - LAVANDERIA

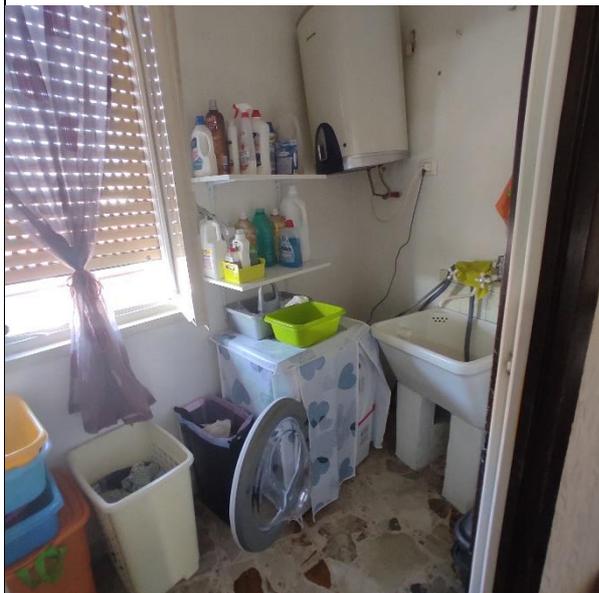


FOTO n. 10- CUCINA- SOGGIORNO



FOTO n.11 BAGNO

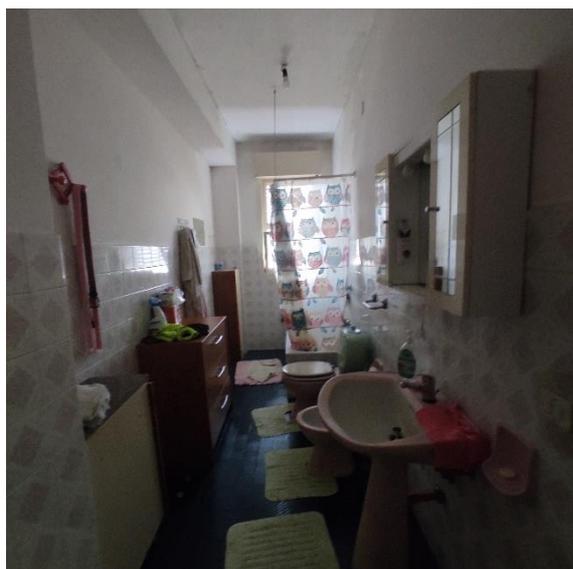


FOTO n. 12 - SALONE

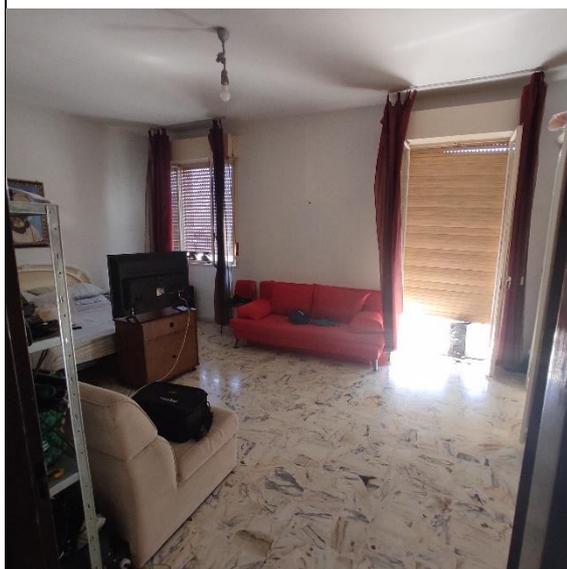


FOTO n. 13 - VANO

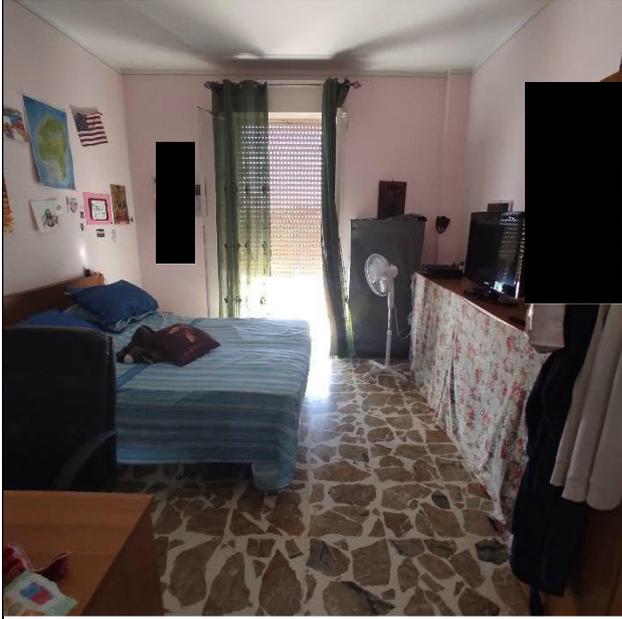


FOTO n. 14 - VANO

