

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ipoteca Legale del 26 febbraio 2004, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 23 marzo 2004 ai nn. 6165/1079 a favore della Montepaschi SE.RI.T Spa (Siracusa), contro _____ ;
- Ipoteca legale del 23 dicembre 2004, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 27 gennaio 2005 ai nn.2308/606 a favore della Montepaschi SE.RI.T Spa (Siracusa), contro _____ ;
- Ipoteca giudiziale del 26 aprile 2007, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 28 maggio 2007 ai nn.13262/3043 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino (SR) contro _____ ;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 5 luglio 2007 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP. ARL contro _____ ;

Altre informazioni per l'acquirente:

- Non ci sono spese fisse annue di gestione e manutenzione;
- Non ci sono spese straordinarie già concordate tra i proprietari alla data della perizia;
- Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Non ci sono cause in corso;
- Il 19 maggio 2003, _____ acquistano da _____, come risulta dall'atto di vendita rogato dall'avv.

Giuseppina Comparato Notaio in Agrigento (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 4 giugno 2003 ai nn.ri 9797/7281), "vano al piano terra sito nella via Guglielmo Pepe n.101, della superficie catastale di metri quadri cinquantotto, confinante con la detta via Guglielmo Pepe, con cortile sulla via IV Novembre, ove è un altro ingresso...in catasto al foglio 15 particella 1223 sub 4 via Guglielmo Pepe n.101, piano T., Z.C. 1 cat. C/1, cl.4, mq 58, R.C. 1.177,21." Ai signori _____ era pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Vincenzo Perna di Pachino l'11 aprile 1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 18 aprile 1974 ai nn.ri 7905/6460.

REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pachino risulta rilasciata ai sig.ri

la Concessione n.89/79, per la demolizione e ricostruzione per civile abitazione in via Guglielmo Pepe n 101, di cui fa parte il locale per attività commerciale e garage oggetto della perizia.

Inoltre risulta rilasciato dall'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica del Comune di Pachino il certificato che attesta "che il piano terra, facente parte dell'immobile ubicato in via G. Pepe n.101, di proprietà della sopracitata ditta , realizzato in dipendenza della concessione edilizia n.89/79, composto da un vano unico della superficie di 94,50 risulta destinato: a garage per mq. 21,00 ed a locale per la rimanente superficie. Si rilascia a richiesta della parte interessata, per uso attività commerciale."

A) DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE E GARAGE .

A) Il vano unico destinato a locale per attività commerciale e garage ha due accessi: uno da via G. Pepe n.101 e l'altro da cortile alla via IV Novembre. La parte destinata ad attività commerciale è prospiciente su via G. Pepe, mentre la parte desinata a garage si affaccia su cortile alla via IV Novembre. Il locale per attività commerciale e garage ha un'altezza interna utile di 2,90 mt circa ed è provvisto di un piccolo locale destinato a servizio igienico.

Quadro dimensionale approssimativo degli ambienti desunto dal rilievo effettuato durante il sopralluogo:

Superficie netta in mq		
Locale commerciale e garage	bagno	totale
66,37	1,80	68,17

Il locale per attività commerciale e garage ha una struttura portante in cemento armato, tramezzi interni divisori in forati, solaio intermedio in latero-cemento e fondazioni probabilmente a travi rovesce. Le pareti esterne sono rivestite di mattonelle di ceramica su via Guglielmo Pepe e intonacate verso cortile alla via IV Novembre.

Il vano unico destinato a locale per attività commerciale e garage ha:

- porta d'ingresso e saracinesca, in via G. Pepe, rispettivamente in alluminio e in metallo(dell'epoca di realizzazione del piano terra);
- saracinesca in metallo, sul cortile alla via IV Novembre;

- porta interna a soffietto in legno (dell'epoca di realizzazione del piano terra);
- tramezzature interne in forati (dell'epoca di realizzazione del piano terra);
- pavimentazioni in ceramica (dell'epoca di realizzazione del piano terra);
- impianto elettrico (dell'epoca di realizzazione del piano terra, qualora non sia stato realizzato secondo la L. 46/90 il costo per rifarlo è di circa € 1.000,00);
- impianto idrico (dell'epoca di realizzazione del piano terra);
- impianto termico assente.

VALUTAZIONE DEL LOCALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE E GARAGE.

A) Il locale per attività commerciale e garage viene valutato in base a tre criteri di stima:

- 1. “Stima comparativa in base ai parametri economici”;**
- 2. “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi”;**
- 3. “Stima in base al valore di libero mercato”.**

Si assumerà come risultato effettivo di stima, il corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- ***Stima comparativa in base ai parametri economici dell'immobile;***

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U., che risulta aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto.

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava una rendita catastale pari a € 1.177,21 che moltiplicata per il fattore 39 corrispondente alla categoria C/1 cui appartiene l'immobile considerato in perizia, si ricava il reddito imponibile:

$€ 1.177,21 \times 39 = € 45.911,19$

- ***Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.***

In base al mercato dei fitti dei locali commerciali e garage di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si determina il reddito annuo lordo di questo. Il valore ottenuto è decurtato da una percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo il reddito annuo netto.

Quest'ultimo è capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo d'immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario. Il valore locativo del locale commerciale e garage è stimato in € 380,00 mensili, si procede quindi alla valutazione del reddito netto annuo considerando i seguenti parametri:

- 8% la percentuale stimata per sfitto, inesigibilità, ecc.;
- 10% la percentuale stimata per manutenzione;
- 4% la percentuale di capitalizzazione.

Dal quale risulta:

REDDITO ANNUO LORDO: 380,00 x 12 mensilità =.....	..€ 4.560,00
DETRAZIONE PER SFITTO, ecc.: 8% x € 4.560,00 =....	€ 364,80-
DETRAZIONE PER MANUTENZIONE: 10% x 4.560,00=	€ 456,00-
DETRAZIONE PER CAPITALIZZAZIONE : 4% x 4.560,00 =	€ <u>182,40-</u>
REDDITO ANNUO NETTO	€ 3.556,80

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO:

$€ 3.556,80 \times 100/4 = € 88.920,00$

- ***Stima in base al valore di libero mercato.***

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di STIMA SINTETICA di cui appresso. Tale sistema si esegue prendendo a confronto appartamenti simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie espressa in mq.

Il valore del locale per attività commerciale e garage, prendendo quali fonti d'informazione le maggiori agenzie immobiliari che operano sul territorio di Pachino, risulta essere di 550,00 €/mq. Contribuiscono a determinare tale valore: la posizione dell'immobile rispetto alla piazza principale di Pachino, p.zza Vittorio Emanuele, la sua destinazione d'uso, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione.

La superficie lorda del locale per attività commerciale e garage è di circa 72,27 mq., mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotta nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 550,00 €/mq., quindi si ha:

$\text{Superficie mq. } 72,27 \times \text{€/mq. } 550,00 = € 39.748,50$
--

VALORE DEL LOCALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE E GARAGE.

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale del locale per attività commerciale e garage:

$1/3 \times € (45.911,19 + 88.920,00 + 39.748,50) = € 58.193,23$
--

In cifra tonda = **€ 58.193,23** (cinquantottomilacentonovantatre/23)

ALLEGATI:

1. Foto esterne e interne del locale per attività commerciale e garage;
2. Visura catastale attuale;
3. Planimetria Catastale del locale per attività commerciale e garage;
4. Copia della Concessione edilizia n.89/79;
5. certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica del Comune di Pachino riguardante la destinazione commerciale e garage del locale;
6. E-mail del notaio Giuseppina Comparato di Agrigento riguardante l'atto di compravendita a favore di _____ ;
7. Copia atto di compravendita a favore di _____ ;
8. Copia della perizia su supporto informatico;
9. Attestazione di aver proceduto all'invio della perizia ai debitori e al creditore precedente.

Siracusa li, 21.04.2008

Il Tecnico

Arch. Angela De Fazio

