

R.G.E. 148/2019

**TRIBUNALE DI MESSINA  
2 Sezione Civile**

**G.E. Dr. Danilo Maffa**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: N° 148/2019**

**Pignoramento del 11/06/2019 Rep. n. 1975**

**Creditore precedente:**

**e per essa la sua procuratrice speciale , rappresentata e difesa dal suo legale.**

**Debitori:**

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

**CTU**

**arch. Maria Antonella Ramuglia  
via Cesare Battisti, 75 - 98122 – Messina  
telefono: 090710866 / 3293048274  
pec: mariaramuglia@archiworldpec.it  
n. iscrizione albo ordine architetti: 1082**

|



**INDICE**

1. INTRODUZIONE: QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RELAZIONE DI STIMA

**ALLEGATI**

1. All. Stralcio PRG;
2. All. 1 – Verbale di sopralluogo del 15/06/2020;
3. All. 2 – Verbale di sopralluogo del 16/06/2020;
4. All. 3 – Verbale di sopralluogo del 17/06/2020;
5. All. 4 – Elaborati planimetrici;
6. All. 5 – C.E. n. 67 del 91;
7. All. 6 – N.O. del G.C. prot. 5245/93;
8. All. 7 – Dati raccolti 1;
9. All. 8 – Dati raccolti;
10. All. A) - Planimetrie e foto – Sub 48;
11. All. A) 1 – Planimetria catastale Sub 48;
12. All. A) 2 – Visura catastale Sub 48;
13. All. A) 3 – APE Sub 48;
14. All. A) 4 – Proto. registr. APE Sub 48;
15. All. B) - Planimetrie e foto – Sub 47;
16. All. B) 1 – Planimetria catastale aggiornata Sub 47;
17. All. B) 2 – Visura catastale aggiornata Sub 47;
18. All. B) 3 – Planimetria catastale prec. Sub 47;
19. All. B) 4 – Visura catastale storica Sub 47;
20. All. B) 5 – APE Sub 47;
21. All. B) 6 – Proto. registr. APE Sub 47;
22. All. B1) - Planimetrie e foto – Sub 56 (ex 51);
23. All. B1) 1 – Planimetria catastale aggiornata Sub 56 (ex 51);
24. All. B1) 2 – Visura catastale aggiornata Sub 56 (ex 51);
25. All. B1) 3 – Planimetria catastale prec. Sub 51;
26. All. B1) 4 – Visura catastale storica Sub 51;
27. All. B2) - Planimetrie e foto – Sub 55 (ex 50);
28. All. B2) 1 – Planimetria catastale aggiornata Sub 55 (ex 50);
29. All. B2) 2 – Visura catastale aggiornata Sub 55 (ex 50);
30. All. B2) 3 – Planimetria catastale prec. Sub 50;
31. All. B2) 4 – Visura catastale storica Sub 50;
32. All. B2) 5 – APE Sub 55 (ex 50);
33. All. B2) 6 – Proto. registr. APE Sub 55 (ex 50);
34. All. C) - Planimetrie e foto – Sub 13, 20, 39;
35. All. C) 1 – Visura catastale aggiornata Sub 13;
36. All. C) 2 – Planimetria catastale storica Sub 13;
37. All. C) 3 – Planimetria catastale prec. Sub 20;
38. All. C) 4 – Planimetria catastale Sub 39;



39. All. C) 5 – APE Sub 13;
40. All. C) 6 – Proto. registr. APE Sub 13;
41. All. D) - Planimetrie e foto – Sub 14, 21, 38;
42. All. D) 1 – Visura catastale aggiornata Sub 14;
43. All. D) 2 – Planimetria agg Sub 14;
44. All. D) 3 – Planimetria catastale Sub 21;
45. All. D) 4 – Visura storica Sub 14;
46. All. D) 5 - Planimetria catastale Sub 38;
47. All. D) 6 – APE Sub 14;
48. All. D) 7 – Proto. registr. APE Sub 14;
49. All. E) - Planimetrie e foto – Sub 9, 26;
50. All. E) 1 – Visura catastale aggiornata Sub 9;
51. All. E) 2 – Planimetria agg Sub 9;
52. All. E) 3 – Visura storica Sub 9;
53. All. E) 4 – APE Sub 9;
54. All. E) 5 – Proto. registr. APE Sub 9;
55. All. F) - Planimetrie e foto – Sub 15, 40, 22;
56. All. F) 1 – Visura catastale storica Sub 15;
57. All. F) 2 – Planimetria agg. Sub 15;
58. All. F) 3 – Planimetria catastale Sub 40;
59. All. F) 4 – Visura storica Sub 22;
60. All. F) 5 – APE Sub 15;
61. All. F) 6 – Proto. registr. APE Sub 15;



## I. INTRODUZIONE: QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA E RISPOSTE

- In data **24/09/2019** la **S.V.I.** nominava la sottoscritta arch. Maria Antonella Ramuglia quale esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento.
- In data **01/10/2019** la sottoscritta firmava il verbale di giuramento di accettazione di incarico presso il Tribunale di Messina.
- Quesiti posti:

### Quesito 2a)

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, ....;

### Risposta al quesito 2a)

E' presente agli atti la certificazione notarile di cui all'art. 567, datata 08/08/2019.

### Quesito 2b)

**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili ...; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione...; **indichi** gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza ... e, in tali casi, **specifichi** l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in ipotesi di opere abusive, **effettui** il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 ...; in caso contrario, **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante ..; in ogni altro caso, **verifichi** – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40VI della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46V del d.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, specificando il presumibile costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

### Risposta al quesito 2b)

La sottoscritta ha acquisito:

- Presso l'Agenzia delle Entrate di Messina – Servizi Catastali, gli estratti di mappa, le planimetrie e le visure catastali aggiornate di tutti i beni pignorati;
- Presso l'Agenzia delle Entrate di Messina - Conservatoria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni;
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca la documentazione utile riguardante la regolarità urbanistica dei vari immobili.
- Presso il Genio Civile di Messina i documenti relativi alla regolarità tecnica della relazione a struttura ultimata dei corpi di fabbrica cui appartengono gli immobili staggiti.

### Quesito 2c)

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ... provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ...;

### Risposta al quesito 2c)

In assenza di planimetrie relativamente agli immobili sub 9 e sub 14 la sottoscritta ha provveduto alla variazione catastale.

### Quesito 2d)

**Verifichi** se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ... l'esperto dovrà assicurare la maggiore appetibilità dei





beni sul mercato avendo cura di evitare – nei limiti del possibile – la costituzione di servitù di passaggio;

Risposta al quesito 2d)

Per una migliore vendibilità del compendio pignorato, la sottoscritta ha modificato solo il lotto B dividendolo in due lotti distinti, pertanto i lotti risultano così suddivisi:

**COMUNE DI VILLAGRANCA  
FOGLIO 1, PARTICELLA 155**

**LOTTO A**

- **Sub 48** - Appartamento di 109 mq (totale escluse aree scoperte 100 mq), cat. A2, classe 9, di 5 vani, al piano secondo di Via A. Vivaldi e appartenente al "CORPO B", di proprietà del sig. , nato a - per la piena proprietà.

**LOTTO B**

- **Sub 47** - Appartamento di 453 mq (totale escluse aree scoperte 437 mq), cat. A2, classe 11, di 23 vani e ½, al piano terra e primo.

- **Sub 51** - Magazzino al primo piano S1 di 361 mq (superficie catastale 378 mq), cat. C2;

Beni siti in Via A. Vivaldi e appartenenti al "CORPO B", di proprietà di , nato a - per la quota pari ad ½ della piena proprietà e - per la quota pari ad ½ della piena proprietà.

**LOTTO B 1**

- **Sub 50** - Magazzino al piano terzo di 184 mq (superficie catastale 217 mq), cat. C/2 di Via A. Vivaldi.

Bene sito in Via A. Vivaldi e appartenente al "CORPO B", di proprietà di - per la quota pari ad ½ della piena proprietà e - per la quota pari ad ½ della piena proprietà.

**LOTTO C**

- **Sub 13** - Appartamento al piano secondo di 101 mq (totale escluse aree scoperte 92 mq), vani 5,5 cat. A/4;

- **Sub 20** - Lastrico solare, piano terzo;

- **Sub 39** - Posto auto, piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), cat. C/6;

Beni siti in Via A. Vivaldi e appartenenti al "CORPO A", di proprietà di - per la piena proprietà (bene personale).

**LOTTO D**

- **Sub 14** - Appartamento al piano secondo, di mq..., cat. A/4;



\_ **Sub 21** - Lastrico solare al piano terzo;

\_ **Sub 38** – Posto auto al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), cat. C/6, cl. 1;

Beni siti in Via D. Luigi Sturzo e appartenenti al "CORPO A", di proprietà di **F-** per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e **G-** per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni);

#### **LOTTO E**

\_ **Sub 9** - Appartamento al piano di 4 vani, cat. A/4, cl 4 ();

\_ **Sub 26** - Locale box al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), cat. C/6, cl. 1 ();

Beni siti in Via D. Luigi Sturzo e appartenente al "CORPO A", di proprietà di (ME) - per la piena proprietà;

#### **LOTTO F**

\_ **Sub 15** - Appartamento al piano secondo di 81 mq (totale escluse aree scoperte 77 mq), 4 vani e  $\frac{1}{2}$ , cat. A/4, cl. 4 ();

\_ **Sub 40** - Posto auto al piano terra di 8 mq (superficie catastale 10 mq), cat. C/6, cl. 1

Beni siti in Via D. Luigi Sturzo e appartenente al "CORPO A", di proprietà di - per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e

\_ **Sub 22** - Lastrico solare al piano terzo;

Bene sito in Via D. Luigi Sturzo e appartenente al "CORPO A", di proprietà di - per la piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni);

#### **Quesito 2e)**

**Dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ...

#### **Quesito 2e)**

Tutti gli immobili sono di proprietà dei debitori esecutati.

#### **Quesito 2f)**

**Rediga** la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis...

#### **Quesito 2f)**

Si rimanda all'elaborato peritale di ciascun lotto e ai relativi allegati.



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data **26/05/2020** la sottoscritta CTU iniziava le operazioni peritali comunicando per raccomandata a/r a tutti i soggetti esecutati, (quale comproprietaria indivisa degli immobili pignorati in danno del coniuge ), e al legale della creditrice procedente le date del 15, 16, e 17 giugno 2020 per il sopralluogo, presso i rispettivi immobili, oggetto di pignoramento.
- I beni pignorati sono individuati al NCEU del Comune di Villafranca Tirrena al Foglio 1, particella 155:
- Il **15/06/2020** effettuava il primo sopralluogo nei Lotti A e B e precisamente negli immobili appartenenti al "Corpo B" della palazzina di tre piani f.t. in via A. Vivaldi, alla presenza del sig. .
- Il giorno **16/06/2020** effettuava il secondo sopralluogo nei Lotti C e D e precisamente negli immobili appartenenti al "Corpo A" della palazzina di tre piani f.t. in via Don L. Sturzo, alla presenza del sig. .
- Il giorno **17/06/2020** effettuava il terzo sopralluogo nei Lotti E e G. L'appartamento sub 9 appartenente al Lotto F non è stato possibile visionarlo in quanto il sig. non si è presentato e l'immobile risulta disabitato. All'indirizzo di residenza presente nella documentazione agli atti, il destinatario non ha ritirato la lettera inviata per raccomandata e la posta risulta restituita al mittente. Dalle informazioni assunte in loco a seguito di un incendio l'immobile (sub 9) risulta inagibile. [All. 1,2,3]
- Il giorno **23/07/2020** effettuava, con il custode giudiziario, Avv. Carlo Nucita, l'accesso all'immobile di (sub 9) nuovamente nell'immobile di proprietà del e in quello di proprietà di Forestieri F (sub 14).
- Il giorno **12/08/2020** effettuava, con il custode giudiziario, Avv. Carlo Nucita, l'accesso agli immobili sub 47, 51 e 15.
- Dopo aver effettuato una ricognizione dei luoghi, eseguito rilievi fotografici, reperito gli elementi tecnici utili ai fini della stima e preso appunti sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, sulla base delle planimetrie catastali ne verificava le dimensioni, accertando la conformità catastale.

Sulla base dei dati esistenti e depositati agli atti e di quelli procurati presso gli Uffici competenti, la sottoscritta ricostruisce le vicende relative a detto immobile:

La ditta con concessione edilizia n. 14 del 16/03/1988 realizza su un lotto edificabile un fabbricato a tre elevazioni f.t. oltre piano cantinato destinato a bar ristorante al piano terra e ad abitazioni (15 unità abitative) ai piani primo e secondo. Successivamente, con la variante n. 4 del 9/02/1990, realizza, nello stesso lotto, un altro fabbricato a tre elevazioni f.t. con piano cantinato denominato "Corpo B" destinato ad abitazioni. Nel Corpo A il piano terra e primo sono collegati mediante una scala e costituiscono un unico appartamento, al piano secondo ci sono due appartamenti con due piccoli ripostigli ricavati sfruttando il 3 % del volume totale.



**3. RELAZIONE DI STIMA**

<b>LOTTO A</b>
Sub 48 - Appartamento di proprietà del sig.
Pag. 8
<b>LOTTO B</b>
Sub 47 - Appartamento di proprietà di
Pag. 13
<b>LOTTO B 1</b>
Sub 51 - Magazzino di proprietà di
Pag. 18
<b>LOTTO B 2</b>
Sub 50 - Magazzino di proprietà di
Pag. 21
<b>LOTTO C</b>
Sub 13, Sub 20 e Sub 39 – Appartamento, lastrico solare e posto auto di proprietà di ;
Pag. 26
<b>LOTTO D</b>
Sub 14, Sub 21 e Sub 38 – Appartamento, lastrico solare e posto auto di proprietà di ;
Pag. 31
<b>LOTTO E</b>
Sub 9 e Sub 26 – Appartamento e locale box di proprietà di
Pag. 36
<b>LOTTO F</b>
Sub 15 e Sub 40 - Appartamento e posto auto di proprietà di
Sub 22 - Lastrico solare di proprietà di
Pag. 41



**Lotto A - Comune di VILLAGRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 48**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Immobile ad uso residenziale posto al piano secondo (terza elevazione f.t.) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi, n. 6 a Villafranca Tirrena (ME).

L'appartamento è di 109 mq (superficie catastale), aree scoperte 100 mq, cat. A/2, classe 9, di 5 vani. [All. A) 1, All. A) 2]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

**RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO**

Superficie lorda	Superficie netta	Superfici balconi	Altezza vani	Stato conservat.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
<b>97,41</b>	84,65	39,92	2,78	Normale	Funzionante	Funzionante	Funzionante

**2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sui lati nord, est e sud con spazio comune, ad ovest con appartamento altra ditta.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio senza aperture, da una cucina, un soggiorno, due camere da letto e due bagni; i vani cucina, soggiorno e camere da letto si affacciano su un balcone di 24,32 mq, un'altra camera da letto su un balcone di 15,60 mq. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **97,41 mq**, quella netta utile di **84,65 mq**, l'altezza interna dei vani è 2,78 m.

All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla via Antonio Vivaldi.

Come si evince dall'elaborato planimetrico catastale risulta bene comune non censibile l'area circostante il fabbricato, in parte vincolato a parcheggi di legge. [All. 4]

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura, i bagni e l'angolo cottura sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura, ad eccezione dell'imbotto della finestra di un bagno che è a rustico. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

L'appartamento oltre all'impianto citofonico è dotato di pompe di calore singole in alcuni vani (uno nella camera da letto matrimoniale e uno nel soggiorno) e l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldini elettrici.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente e adeguatamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone



limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

### 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra , a titolo di comodato gratuito, così come dichiarato dal durante il sopralluogo del 23/07/2020, effettuato con il custode nominato dal G.E. in questa procedura esecutiva.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Dott. , gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile identificato al foglio 1, part. 155 del Comune di Villafranca Tirrena.

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 50,00

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### – 6.1 Attuali proprietari:

L'appartamento risulta appartenere sig. – residente - per la piena proprietà. Al sig. detto immobile per l'intera e piena proprietà era pervenuto in virtù dell'atto di compera del 25/03/2011, a rogito notaio da potere di .

#### – 6.2 Precedenti proprietari:

, nato a Messina l'08/05/1926.

### 7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 5]
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 6]
- Assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

### 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### a. Difformità urbanistico-edilizie

Nessuna evidente in riferimento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991.

#### b. Difformità catastali

Nessuna evidente





**c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. **[All. A) 3 e All. A) 4]**

**d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile**

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie ragguagliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda)	97,41	100 %	97,41
Balconi	39,92	25 %	9,98
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>106,89</b>

**e. Criterio di stima:**

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

**e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.

**FONTI DI INFORMAZIONE:****— OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (DATI DI RIFERIMENTO ANNO 2019 – SEMESTRE 2):**

Secondo i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (cioè un immobile immediatamente utilizzabile), a Villafranca Tirrena in zona limitrofa al centro abitato, è compreso tra gli 800,00 e 1.200,00 €/mq di superficie lorda per la compravendita e tra 2,90 e 4,40 €/m di superficie netta al mese, per quanto riguarda le locazioni. Considerato lo stato d'uso complessivamente mediocre dell'unità oggetto di stima, la sottoscritta considera una stima sintetica comparativa di 800 €/mq di superficie lorda.



R.G.E. 148/2019

800,00 € x 97,41 =	€ 77.928,00
--------------------	-------------

– **PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO:**

Nel mese di settembre 2020, secondo pubblicazioni specializzate e dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 758,66 per metro quadro di superficie commerciale. **[All. 7]**

758,66 € x 106,89 mq =	€ 81.093,16
------------------------	-------------

**VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) e al lordo delle murature di pertinenza sia:

**MEDIA DI PREZZI DI VENDITA**

Prezzo dell'OMI	€ 77.928,00
Prezzo Agenzie	€ 81.093,16
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 79.510,58</b>

**VALUTAZIONE METODO ANALITICO**

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di **€ 3.720,00** così determinato:

Superficie utile mq <b>84,65</b> x €/mq 3,65	€ 308,97
Valore arrotondato per eccesso	<b>€ 310,00</b>
Valore annuale € 310,00 x 12	€ 3.720,00
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 3.720,00 – 37 %	<b>€ 2.343,60</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene:	<b>€ 78.120,00</b>

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

$$€ (79.510,58 + 78.120,00) / 2 = € 78.815,29$$

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto, mancanza di certificato di conformità e di agibilità e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:





R.G.E. 148/2019

**€ 66.992,99**

Valore complessivo dell'unità abitativa nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente. Pertanto il valore di mercato per arrotondamento è:

<b><u>PREZZO A BASE D'ASTA</u></b>	<b>€ 66.000,00</b>
	<b>€ sessantaseimila/00</b>



**Lotto B - Comune di VILAFRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 47**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Appartamento ad uso residenziale posto al piano piano terra e primo (prima e seconda elevazione f.t.), di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi a Villafranca Tirrena (ME).

L'appartamento è di 471 mq (superficie catastale), aree scoperte 456 mq, cat. A/2, classe 11, di 23,5 vani; [All. B) 1, All. B) 2]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO								
	Superficie lorda	Superficie netta	Superfici balconi	Altezza vani	Stato conserv.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
P.T	214,00	182,09	0,00	2,78	Normale	Funzionante	Funzionante	Funzionante
P. 1	222,00	186,50	99,31	2,78	Normale	Funzionante	Funzionante	Funzionante
<b>Totale sub 47</b>	<b>436,00</b>	<b>368,59</b>	<b>99,31</b>					

**2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina su tutti i lati con spazio comune, comunicante con la via Antonio Vivaldi da cui ha accesso.

L'ingresso principale dell'abitazione è dall'androne della scala condominiale, ma le porte finestre del piano terra prospettano su spazi condominiali comuni.

Gli accessi agli spazi comuni, nonostante da progetto siano destinati ad uso comune (spazi liberi e parcheggi), sono in parte chiusi da recinzioni ad uso esclusivo del piano terra.

Come si evince dall'elaborato planimetrico catastale risulta bene comune non censibile l'area circostante il fabbricato, in parte vincolato a parcheggi di legge. [All. 4]

L'appartamento si sviluppa su due livelli, collegati da una scala interna in legno. Al piano terra ci sono un pranzo/soggiorno, una cucina con un ripostiglio, un corridoio, due camere da letto e due bagni, mentre il piano primo è composto da 5 camere da letto, 5 bagni, 3 ripostigli, una lavanderia, uno studio, un ingresso e un corridoio. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **436,00 mq**, quella netta utile di **368,62 mq**, l'altezza interna dei vani è 2,78 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura, compreso la cucine e i bagni che sono rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica, così come l'angolo cottura della cucina che è piastrellato fino ad altezza di 2,00 m. I pavimenti dell'area (ingresso, studio e corridoio) al piano primo sono in marmo. I pavimenti di due camere da letto sono in parquet.



Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura, ad eccezione di alcuni imbotti delle finestre dei bagni che sono stati lasciati a rustico. Al piano terra delle finte travi in legno decorano il soffitto del soggiorno ed è presente un camino con canna fumaria esterna.

Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

L'appartamento oltre all'impianto di videocitofono è dotato di pompe di calore singole in alcuni vani e l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldini elettrici.

Gli impianti idrico/fognante ed elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine. Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale. Si evidenziano delle infiltrazioni di umidità a piano primo, in corrispondenza del bagno e delle due camere da letto adiacenti poste sul lato sud.

L'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

### 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal sig. (padre ), dalla moglie e dai figli.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a rogito del dott. V, gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |  |        |
|--|--------|
| – Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 0,00 |
| – Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| – Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 0,00 |

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### – 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile risulta di -residente in vi - per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà e – residente i - per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà.

Ai sigg. M detti immobili per l'intera e piena proprietà erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 13/04/2007, a rogito notaio .

#### – 6.2 Precedenti proprietari:

### 7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:



- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 5]
- Sanatoria edilizia ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995;
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 6]
- Assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### a. Difformità urbanistico-edilizie

In riferimento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991:

#### Pianoterra:

Si evidenzia la presenza di un camino con canna fumaria esterna che prosegue oltre la copertura del tetto del fabbricato.

#### Piano primo:

Si rilevano modifiche della distribuzione interna: la realizzazione di pannellature in alluminio e vetro che delimitano un vano adibito a studio; un bagno ricavato dalla divisione di una camera da letto; tutti i bagni del piano sono stati modificati ad esclusivo utilizzo delle camere da letto e pertanto non esiste un bagno di servizio comune per il piano primo. Inoltre la prevista cucina è stata trasformata in lavanderia.

Gli interventi rientrano nella casistica della CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 16 agosto 2016 n. 16.

### b. Difformità catastali

Le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91, pertanto sono state aggiornate allo stato di fatto dalla sottoscritta.

Si allegano la visura e la planimetria prima della variazione catastale [All. B) 3, All. B) 4].

### c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. [All. B) 5 e All. B) 6]

### d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie ragguagliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda)	436,00	100 %	436,00
Balconi	99,31	25 %	24,82
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>460,82</b>



**e. Criterio di stima:**

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

Nella fattispecie la tipologia edilizia dell'immobile non comune non permette un confronto con altri immobili simili. Pertanto sono stati considerati importi di immobili di grandi dimensioni in parte simili a quello oggetto di stima.

**e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

– **OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (DATI DI RIFERIMENTO ANNO 2019 – SEMESTRE 2):**  
Secondo i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (cioè un immobile immediatamente utilizzabile), a Villafranca Tirrena in zona limitrofa al centro abitato, è compreso tra gli 800,00 e 1.200,00 €/mq di superficie lorda per la compravendita e tra 2,90 e 4,40 €/m di superficie netta al mese, per quanto riguarda le locazioni. Considerato lo stato d'uso complessivamente mediocre dell'unità oggetto di stima, la sottoscritta considera una stima sintetica comparativa di 700 €/mq di superficie lorda.

700,00 € x 436,00 =	€ 305.200,00
---------------------	--------------

– **PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO:**  
Nel mese di settembre 2020, secondo pubblicazioni specializzate e dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 718,53 per metro quadro di superficie commerciale. **[All. 7]**

718,53 € x 460,82 mq =	€ 331.113,00
------------------------	--------------

**VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) e al lordo delle murature di pertinenza sia:



R.G.E. 148/2019

**MEDIA DI PREZZI DI VENDITA**

Prezzo dell'OMI	€ 305.200,00
Prezzo Agenzie	€ 331.113,00
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 318.156,50</b>

**VALUTAZIONE METODO ANALITICO**

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di **€ 1.350,00** così determinato:

Superficie utile mq <b>368,62</b> x €/mq 3,65	€ 1.345,46
Valore arrotondato per eccesso	<b>€ 1.350,00</b>
Valore annuale € 1.350,00 x 12	€ 16.200,00
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 16.200,00 – 37 %	<b>€ 10.206,00</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene: <b>€ 340.200,00</b>	

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

$$€ (318.156,50 + 340.200,00) / 2 = € 329.178,25$$

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:	€ 51.030,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per una cifra approssimativa di:	€ 5.000,00

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Valore complessivo (arrotondato) dell'unità abitativa nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 274.000,00</b>
<b>€ duecentosettantaquattromila/00</b>	





**Lotto B1 - Comune di VILAFRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 56 (ex 51)**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE:**

Magazzino al piano S1 di 375 mq (superficie catastale 411 mq), cat. C/2, cl. 1, di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi a Villafranca Tirrena (ME).

[All. B1] 1, B1) 2]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

Superficie lorda	Superficie netta	Altezza vani	Stato conserv.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
410,37	377,29	3,60	Normale			

**2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina su tutti i lati con spazio comune, comunicante con la via Antonio Vivaldi da cui ha accesso.

Come si evince dall'elaborato planimetrico catastale risulta bene comune non censibile l'area circostante il fabbricato, in parte vincolato a parcheggi di legge. [All. 4]

Al magazzino del seminterrato si può accedere tramite vano scala condominiale o rampa carrabile interna all'area condominiale. Il deposito occupa l'intero perimetro del corpo di fabbrica, con un'area lorda complessiva di 410,37 mq. I pavimenti sono in monocottura. Il piano seminterrato è prevalentemente utilizzato per deposito di materiali di vario genere e come garage.

L'ingresso avviene attraverso una rampa carrabile all'interno dello spazio condominiale, comunicante con la via A. Vivaldi.

All'interno si rilevano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante (piano terra).

Il magazzino/deposito è per tre lati interrato, mentre sul lato nord è parzialmente interrato.

L'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

**3) STATO DI POSSESSO:**

Il magazzino è utilizzato per alloggiare le macchine dei proprietari e dei loro genitori.

**4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a rogito , gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.



**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****– 5.1 Attuali proprietari:**

Gli immobili risultano di -residente in via - per la quota pari ad ½ della piena proprietà e - residente - per la quota pari ad ½ della piena proprietà.

Ai sigg. detti immobili per l'intera e piena proprietà erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 13/04/2007, a rogito notaio da potere di .

**– 5.2 Precedenti proprietari:**

nato a Messina l'08/05/1926.

**7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:**

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 5]
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 6]
- Assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del comune di Villafranca.

**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****a. Difformità urbanistico-edilizie**

In difformità e in ampliamento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991 si rilevano due piccoli vani utilizzati come ripostiglio, uno di 7,15 mq e un altro di 16,40 mq.

Considerata l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/85 la difformità può essere sanata con istanza di condono ai sensi della L. 326/2003.

**b. Difformità catastali**

Le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91, pertanto sono state aggiornate allo stato di fatto dalla sottoscritta.

Si allegano la visura e la planimetria precedente alla variazione catastale. [All. B1) 3 e All.B1) 4]

**c. Criterio di stima:**

Per la stima dell'immobile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame), viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche





dati ufficiali e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

### **e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.

### **VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite nel mese di Settembre 2020, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità e al lordo delle murature sia:

400,00 € x 410,37 =	<b>€ 164.148,00</b>
---------------------	---------------------

### **VALUTAZIONE METODO ANALITICO**

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di:

Superficie utile mq <b>377,29</b> x €/mq 1,50	€ 565,94
Valore annuale € 565,94 x 12	€ 6.791,22
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 6.791,22 – 37 %	<b>€ 4.278,47</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene: <b>€ 142.615,62</b>	

### **MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

$$€ (164.148,50 + 142.615,62) / 2 = € 153.381,81$$

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata pari al 15 % del valore di stima:	€ 23.007,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per una cifra approssimativa per:	€ 8.000,00
• Oblazione tipologia 2: € 2.355,00	
• Oneri concessori: € 3.000,00	
• Spese tecniche: € 2.645,00	

### **PREZZO A BASE D'ASTA**



R.G.E. 148/2019

Valore complessivo (arrotondato) del lotto B1 nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 122.000,00</b>
<b>€ centoventiduemila/00</b>	



**Lotto B 2 - Comune di VILLAGRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 55 (ex 50)**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Appartamento ad uso residenziale al piano terzo (quarta elevazione f.t.) di una palazzina denominata "Corpo B" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi a Villafranca Tirrena (ME). L'appartamento è di 195 mq (superficie catastale), aree scoperte 184 mq, cat. A/2, cl. 11, di 4 vani, **[All. B2) 1, All. B2) 2]**

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. **[All. Stralcio P.R.G]**

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO						
Superficie lorda	Superfici balconi	Altezza media vani	Stato conserv.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
144,25	51,37	1,50	Mediocre	Funzionante	Funzionante	Funzionante

**2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile occupa l'intero piano sottotetto del fabbricato e confina su tutti i lati con spazio comune.

L'ingresso principale dell'abitazione è dall'androne della scala condominiale, comunicante con la via Antonio Vivaldi, da cui ha accesso.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. Il soggiorno e una camera da letto si affacciano su un balcone di 27,61 mq, l'altra camera da letto su un terrazzino di 23,76 mq. E' presente una dependance costituita da un vano letto e un wc, con accesso diretto dal vano scala condominiale e dal terrazzino comune con l'appartamento. Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati. L'unità abitativa è stata ricavata dalla trasformazione dell'originario locale di sgombero. L'altezza utile media dell'immobile è limitata a circa 1.50 mt. Un vano è accessibile da una apertura ricavata nel vano scala ed ha altezza media di circa mt 0,90.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **144,25 mq**, di cui 79,49 mq sono con altezza inferiore a 1,50 mt.

All'abitazione al piano terzo, si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, dalla via A. Vivaldi.

Come si evince dall'elaborato planimetrico catastale risulta bene comune non censibile l'area circostante il fabbricato, in parte vincolato a parcheggi di legge. **[All. 4]**

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cottura e i due bagni che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza utile, con mattonelle di ceramica, così come l'angolo cottura della cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.



L'appartamento è dotato di un ventilconvettore nel soggiorno. Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine. Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione mediocre, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne rivestite in ceramica presentano delle zone limitate con distacco di mattonelle. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni, in particolare ad ovest del fabbricato, sono in stato di abbandono.

### 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta libero. L'immobile è arredato e vivibile.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a rogito , gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### – 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile risulta di -residente in via - per la quota pari ad ½ della piena proprietà e – residente in - per la quota pari ad ½ della piena proprietà.

Ai sigg. detti immobili per l'intera e piena proprietà erano pervenuti in virtù dell'atto di compera del 13/04/2007, a rogito notaio Ba da potere di .

#### – 6.2 Precedenti proprietari:

SI'08/05/1926.

### 7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 5]
- Sanatoria edilizia ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995;
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 6]
- Assenza di relazione a struttura ultimata e collaudo strutturale. Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del comune di Villafranca.

### 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### a. Difformità urbanistico-edilizie

In riferimento alla C.E. n. 67 del 07/10/1991:



Si evidenzia la modifica della destinazione d'uso in abitativo, dell'altezza, riferita alla linea di colmo, delle tramezzature interne e la realizzazione di due bagni. In merito alla maggiore altezza riferita alla linea di colmo è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995.

**b. Difformità catastali**

Le planimetrie catastali rappresentano lo stato progettuale dell'ultima C.E. n. 67/91, pertanto sono state aggiornate allo stato di fatto dalla sottoscritta.

Si allegano la visura e la planimetria precedente alla variazione catastale. [All. B2] 3 e All. B2] 4]

**c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. [All. B2] 5 e All. B2] 6]

**d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile**

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie ragguagliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda) h > 1,50	65,46	100 %	65,46
Unità abitativa (sup. lorda) h < 1,50	67,49	30 %	20,24
Locale con accesso scala cond	12,00	10 %	1.2
Balconi	54,00	25 %	13,50
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>100,40</b>

**e. Criterio di stima:**

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

**e.2 Metodo analitico**



R.G.E. 148/2019

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.

#### VALUTAZIONE METODO SINTETICO

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) sia:

550,00 € x 100,40 =	€ 55.220,00
---------------------	-------------

#### VALUTAZIONE METODO ANALITICO

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di **€ 2.400,00** così determinato:

Valore annuale € 200,00 x 12	€ 2.400,00
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 2.400,00 – 37 %	€ 1.608,00
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene: <b>€ 53.600,00</b>	

#### **MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

$$(\text{€ } 55.220,00 + \text{€ } 53.600,00) / 2 = \text{€ } 54.410,00$$

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:	€ 8.161,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per il recupero abitativo da effettuarsi con DIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001:	€ 2.000,00
Oneri concessori	€ 4.500,00
Oblazione	€ 4.500,00
Percentuale del 10 % da versare ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera d, punto 6, della Legge 16/2016	€ 1.050,00



R.G.E. 148/2019

PREZZO A BASE D'ASTA

Valore complessivo (arrotondato) dell'unità abitativa nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 34.000,00</b>
<b>€ Trentaquattromila/00</b>	





**Lotto D - Comune di VILAFRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 14, 21, 38**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- **Sub 14** - Appartamento al piano secondo, di 95 mq (superficie catastale), aree scoperte 88 mq, cat. A/4, cl. 4, di 5 vani;
- **Sub 21** - Lastrico solare al piano terzo;
- **Sub 38** - Posto auto al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), cat. C/6, cl. 1;

Beni appartenenti ad una palazzina denominata "Corpo A" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi, n.6 a Villafranca Tirrena (ME). L'appartamento, il lastrico solare e il box auto risultano di proprietà di , nato a - residente - per la quota pari ad ½ della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e , nata a Messina il 2- residente in - per la quota pari ad ½ della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni). [All. D) 1, All. D) 2, All. D) 3, All. D) 4, All. D) 5]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

**RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO**

Sup. lorda sub 14, 21, 38	Sup. netta	Sup. balconi	Alt. vani	Posto auto	Lastrico solare	Stato conservat.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
86,68	73,57	22,65	3,00	8,00	103,95	Normale	Funzionante	Funzionante	Funzionante

**2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altra ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la via Don Luigi Sturzo. All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla via A. Vivaldi.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio senza aperture, da una soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e uno studio. Un balcone prospetta interamente con la via Don Luigi Sturzo, di 22,65 mq.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **86,68 mq**, quella netta utile di **73,57 mq**, l'altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

L'appartamento oltre all'impianto citofonico è dotato di pompe di calore singole in alcuni vani.



Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine. Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione normale, salvo segni di umidità in corrispondenza del soffitto e di parte della parete del bagno, dovuti ad infiltrazione del terrazzo di copertura. All'esterno il fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartiene al Lotto D oggetto di stima, il lastrico solare al piano terzo di circa 103,95 mq e un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la via Antonio Vivaldi.

### 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal sig. e dalla sig.ra a titolo di comodato gratuito.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario a rogito del dott. V, gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.
- In data 26/01/2005, n. 00716/02997, viene scritta un'ipoteca legale, nascente da atto amministrativo a favore di a carico di e gravante su tutti gli immobili sub 14 e 21.
- In data 26/10/2010, n. 06018/33421, viene scritta un'ipoteca legale, nascente da atto amministrativo a favore di a a carico di e gravante sull'immobile sub 14.

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |  |          |
|--|----------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 219,97 |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00   |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 460,04 |

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### - 5.1 Attuali proprietari:

Gli immobili risultano di , nato a - residente in via - per la quota pari ad ½ della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e , nata a - residente in

- - per la quota pari ad ½ della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni). Detti immobili provengono al sig. e alla per atto di compravendita del 22/02/1991 a rogito del , dalla

#### - 5.2 Precedenti proprietari:

, nato a Messina l'08/05/1926.

### 7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. **[All. 4]**



- Sanatoria edilizia ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995;
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 5]
- Relazione a struttura ultimata depositata al G.C. l'02/05/2018 dal D.L. ing. Borzi.
- Assenza di collaudo strutturale.
- Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### a. Difformità urbanistico-edilizie

**Sub 14:** L'altezza interna dell'appartamento di 3,00 m è in parziale difformità del progetto di cui alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, che prevede l'altezza interna di 2,80 m.

### b. Difformità catastali

**Sub 14:** Non risulta nessuna planimetria allegata, pertanto la sottoscritta ha provveduto all'aggiornamento catastale.

Si allega la visura del sub 14, prima della variazione [All. D] 4]

### c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. [All. D] 6 e All D] 7]

### d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie ragguagliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda)	86,68	100 %	86,68
Balconi	22,65	25 %	5,66
Posto auto	8,00	50 %	4,00
Lastrico solare	103,95	12,5 %	12,99
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>109,33</b>

### e. Criterio di stima:

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

#### e.1 Metodo sintetico comparativo

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche



dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

### **e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.

#### **FONTI DI INFORMAZIONE:**

##### **– OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (DATI DI RIFERIMENTO ANNO 2019 – SEMESTRE 2):**

Secondo i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (cioè un immobile immediatamente utilizzabile), a Villafranca Tirrena in zona limitrofa al centro abitato, è compreso tra gli 800,00 e 1.200,00 €/mq di superficie lorda per la compravendita e tra 2,90 e 4,40 €/m di superficie netta al mese, per quanto riguarda le locazioni. Considerato lo stato d'uso complessivamente mediocre dell'unità oggetto di stima, la sottoscritta considera una stima sintetica comparativa di 800 €/mq di superficie lorda.

800,00 € x 86,68 =	€ 69.344,00
--------------------	-------------

##### **– PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO:**

Nel mese di settembre 2020, secondo pubblicazioni specializzate e dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 758,66 per metro quadro di superficie commerciale.

758,66 € x 109,33 mq =	€ 82.944,30
------------------------	-------------

#### **VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) e al lordo delle murature di pertinenza sia:

#### **MEDIA DI PREZZI DI VENDITA**

Prezzo dell'OMI	€ 69.344,00
Prezzo Agenzie	€ 82.944,30
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 76.144,15</b>

#### **VALUTAZIONE METODO ANALITICO**



R.G.E. 148/2019

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di € 3.804,00 così determinato:

Superficie utile mq <b>73,57</b> x €/mq 4,31	€ 317,00
Valore annuale € 317,00 x 12	€ 3.804,00
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 3.804,00 – 37 %	<b>€ 2.396,52</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene: <b>€ 79.884,00</b>	

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

$$€ (76.144,14 + 79.884,00) / 2 = € 78.014,07$$

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto, mancanza di certificato di conformità e di agibilità e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:	€ 11.702,11
---	-------------

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Valore complessivo (arrotondato) del lotto D nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 66.000,00</b>
<b>€ sessantaseimila/00</b>	



**Lotto E - Comune di VILLAGRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 9 e sub 26**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- **Sub 9** - Appartamento al piano primo di 4 vani, superficie catastale di 66 mq e aree scoperte di 62 mq, cat. A/4, cl 4.
- **Sub 26** - Locale box al piano terra di 8 mq (superficie catastale 8 mq), cat. C/6, cl. 1 ( );

Beni appartenenti ad una palazzina denominata "Corpo A" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi a Villafranca Tirrena (ME). L'appartamento, il lastrico solare e il posto auto risultano di proprietà di , nato a – residente in via - per la piena proprietà. [All. E) 1, All. E) 2]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

**RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO**

Sup. lorda sub 9, 26	Sup. netta	Sup. balconi	Alt. vani	Posto auto	Stato conservat.	Impianto elettric.	Impianto idrico/fogn.
60,38	53,46	12,96	3,00	8,00	scarso	Non funzionante	Funzionante

**2) PREMESSA:**

L'immobile si trova al piano primo di una palazzina denominata "Corpo A", che il 17/02/2018 ha subito un incendio sviluppatosi in un locale del piano terra denominato "", esattamente in corrispondenza dell'appartamento in questione. Tecnici professionisti incaricati dai proprietari del locale incendiato hanno condotto il collaudo sulle condizioni di stabilità delle strutture dei solai danneggiati, depositando relazione tecnica e prove di carico presso il Genio Civile di Messina. Con nota del 20/08/2019 il Genio Civile di Messina ha stabilito la non fruibilità dell'appartamento fino a successive opere di consolidamento e previa approvazione dello stesso. Pertanto l'appartamento risulta ancora non fruibile come da ordinanza comunale n. 11 del 2019.

**3) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altra ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la via Don Luigi Sturzo. All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla via A. Vivaldi.

L'appartamento è composto da un ingresso con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un piccolo disimpegno. Un balcone di 12,96 mq prospetta sulla via D.L. Sturzo.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **60,38 mq**, quella netta utile di **53,46 mq**, l'altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e



finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

Gli infissi delle due camere da letto sono state danneggiate dall'incendio che ha provocato l'abbassamento del pavimento e l'annerimento delle pareti.

Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.

E' necessario mettere in sicurezza tutti gli impianti che sono stati danneggiati.

Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione scarso, mentre l'esterno del fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartiene al Lotto E, oggetto di stima, un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la via Antonio Vivaldi.

#### 4) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta non utilizzato.

#### 5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito del dott. , gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.

#### 6) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |  |          |
|--|----------|
| – Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 96,33  |
| – Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00   |
| – Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 564,13 |

#### 7) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### – 5.1 Attuali proprietari:

Gli immobili risultano di , nato a M –residente in via - per la piena proprietà. Detti immobili provengono al sig. per atto compravendita del 18/03/1991 a rogito del , da potere di

##### – 5.2 Precedenti proprietari:

nato a Messina l'08/05/1926.

#### 8) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 4]
- Sanatoria edilizia ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995;
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 5]
- Relazione a struttura ultimata depositata al G.C. l'02/05/2018 dal D.L. ing. Borzi.
- Assenza di collaudo strutturale.
- Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del Comune di Villafranca Tirrena.





**9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****a. Difformità urbanistico-edilizie**

Nessuna difformità.

**b. Difformità catastali**

Per planimetria catastali del sub 9 mancante è stata effettuata una variazione dalla sottoscritta. Si allega la visura precedente la variazione. **[All. E] 3**

**c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. **[All. E] 4 e All. E] 5**

**d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile**

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie raggugliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda)	60,39	100 %	60,39
Balconi	12,96	25 %	3,24
Posto auto	8,00	50 %	4,00
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>67,63</b>

**e. Criterio di stima:**

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

**e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.



**FONTI DI INFORMAZIONE:**

— **OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (DATI DI RIFERIMENTO ANNO 2019 – SEMESTRE 2):**  
Secondo i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (cioè un immobile immediatamente utilizzabile), a Villafranca Tirrena in zona limitrofa al centro abitato, è compreso tra gli 800,00 e 1.200,00 €/mq di superficie lorda per la compravendita e tra 2,90 e 4,40 €/m di superficie netta al mese, per quanto riguarda le locazioni. Considerato lo stato d'uso complessivamente mediocre dell'unità oggetto di stima, la sottoscritta considera una stima sintetica comparativa di 600 €/mq di superficie lorda.

600,00 € x 60,39 =	€ 36.234,00
--------------------	-------------

— **PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO:**

Nel mese di settembre 2020, secondo pubblicazioni specializzate e dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 758,66 per metro quadro di superficie commerciale.

758,66 € x 67,63 mq =	€ 51,308,17
-----------------------	-------------

**VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) e al lordo delle murature di pertinenza sia:

**MEDIA DI PREZZI DI VENDITA**

Prezzo dell'OMI	€ 36.234,00
Prezzo Agenzie	€ 51,308,17
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 43.771,09</b>

**VALUTAZIONE METODO ANALITICO**

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di € 2.764,95 così determinato:

Superficie utile mq <b>53,46</b> x €/mq 4,31	€ 230,41
Valore annuale € 230,41 x 12	€ 2.764,95
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: € 2.764,95 – 37 %	<b>€ 1.741,91</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene:	
<b>€ 58.063,98</b>	





R.G.E. 148/2019

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**

€ (43.771,09+ 58.063,98) / 2 = € 50.917,53

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto, mancanza di certificato di conformità e di agibilità e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:	€ 7.637,63
Spese tecniche per adeguamento sismico:	€ 15.000,00

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Valore complessivo (arrotondato) dell'unità abitativa nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 30.000,00</b>
<b>€ trentamila/00</b>	



**Lotto F - Comune di VILAFRANCA**  
**Immobile identificato al foglio 1 particella 155, sub 15, sub 40, sub 22**

**1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

- **Sub 15** - Appartamento al piano secondo di 81 mq (totale escluse aree scoperte 77 mq), 4 vani e ½, cat. A/4, cl. 4 ( );
- **Sub 40** - Posto auto al piano terra di 8 mq (superficie catastale 10 mq), cat. C/6, cl. 1
- **Sub 22** - Lastrico solare al piano terzo;

Beni appartenenti ad una palazzina denominata "Corpo A" del Complesso "Il Veliero", sita in via A. Vivaldi, n.6 a Villafranca Tirrena (ME). L'appartamento e posto auto risultano di proprietà di di , nato a , - residente in via - per la quota pari ad ½ della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e ; il lastrico solare risulta di proprietà di , nata a - residente in via - per la piena proprietà (in regime di separazione legale dei beni). [All. F) 1, All. F) 2, All. F) 3, All. F) 4]

Nel piano regolatore vigente il fabbricato di cui l'immobile fa parte ricade in zona B1 di completamento e conservazione. [All. Stralcio P.R.G]

Sup. lorda	Sup. netta	Sup. balconi	Alt. vani	Posto auto	Lastrico solare sub 22	Stato conservat.	Impianto elettric.	Impianto termico	Impianto idrico/fogn.
<b>77,70</b>	68,49	13,20	3,00	8,00	102,00	Normale	Funzionante	Funzionante	Funzionante

**2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:**

La posizione del fabbricato di cui l'immobile fa parte è in una zona semiperiferica di Villafranca Tirrena e a pochi metri dal lungomare. L'immobile confina sul lato nord e sud con appartamento altra ditta, ad est con cortile interno e ad ovest con la via Don Luigi Sturzo. All'abitazione si accede mediante androne e scala condominiale, senza ascensore, con accesso dalla via A. Vivaldi.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio, da una soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio. Un balcone prospetta interamente con la via D.L. Sturzo, di 13,20 mq.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati e arieggiati.

L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di **77,82 mq**, quella netta utile di **68,49 mq**, l'altezza interna dei vani è 3,00 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in monocottura compreso l'angolo cucina e il bagno che sono inoltre rivestiti, fino ad altezza di 2,00 m, con mattonelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con pittura. Le aperture esterne finestrate sono dotate di infissi in alluminio e doppi vetri, con sistema di oscuramento a persiane. Le porte interne sono di tipo tamburato.

L'appartamento oltre all'impianto citofonico è dotato di pompe di calore singole nei vani principali. Gli impianti idrico/fognante, elettrico sono rispettivamente allacciati alle pubbliche reti cittadine.



Gli interni dell'unità abitativa sono nel complesso in uno stato di conservazione buono e recentemente mantenuto. All'esterno il fabbricato si presenta con evidenti segni di deterioramento dell'intonaco in prossimità dei sottobalconi e delle pensiline. Le facciate esterne presentano delle zone limitate con distacco di intonaco. Nel complesso lo stato di conservazione si può considerare mediocre. Le aree esterne comuni sono in stato di abbandono.

Appartiene al Lotto F oggetto di stima, il lastrico solare al piano terzo di circa 102,00 mq e un posto auto scoperto al piano terra, nello spazio condominiale prospiciente la via A.Vivaldi.

### 3) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra , in virtù di un contratto di locazione registrato il 15/02/2019.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- In data 01/07/1988, n. 1494/17708, viene iscritta un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito del dott. , gravante su tutti gli immobili ricadenti sul lotto edificabile al foglio 1, part. 155.

### 5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- |  |          |
|--|----------|
| – Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 221,64 |
| – Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00   |
| – Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 705,42 |

### 6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### – 5.1 Attuali proprietari:

Gli immobili risultano di , nato a il -residente in via - per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni) e , nata a Messina il -residente in via - per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni).

Detti immobili provengono al sig. e alla sig.ra per atto di compravendita del 17/09/2012 a rogito del Dott. Vi, da potere di .

#### – 5.2 Precedenti proprietari:

, nato a Messina l'08/05/1926.

### 7) PRATICHE EDILIZIE E CATASTALI:

- Concessione edilizia n. 14/88 e successive varianti C.E. n. 4/90 e C.E. n. 67/91. [All. 4]
- Sanatoria edilizia ai sensi L. 724/94, prot. 2795 del 28/02/1995;
- Nulla osta del Genio Civile ai sensi delle LL. 64/74 e 1086/71, n. 7531 del 05/05/1987 e successive varianti n. 10365 del 25/04/1990 e n. 5245 del 30/05/1992. [All. 5]
- Relazione a struttura ultimata depositata al G.C. l'02/05/2018 dal D.L. ing. Borzi.
- Assenza di collaudo strutturale.
- Non risulta rilasciato certificato di agibilità e conformità da parte del comune di Villafranca.



**8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****a. Difformità urbanistico-edilizie**

**Sub 15:** L'altezza interna dell'appartamento di 3,00 m è in parziale difformità del progetto di cui alla C.E. n. 67 del 07/10/1991, che prevede l'altezza interna di 2,80 m.

**b. Difformità catastali**

Nessuna evidente.

**c. Attestazione di Prestazione Energetica (APE)**

La sottoscritta CTU, in quanto soggetto certificatore N. Id. Pers. 16367, ha provveduto ad elaborare un'Attestazione di prestazione energetica (APE), che lo classifica in classe energetica G, con regolare invio e registrazione al sito del CEFA. **[All. F) 5 e All. F)6]**

**d. Calcolo della superficie commerciale e della superficie utile**

Per superficie commerciale si intende la somma delle superficie utile comprensiva dei muri esterni, interni e perimetrali e della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage, pertanto:

Descrizione	Superfici in mq	Incidenza in percentuale	Superficie ragguagliata in mq
Unità abitativa (sup. lorda)	77,70	100 %	77,70
Balconi	13,20	25 %	3,30
Posto auto	8,00	50 %	4,00
Lastrico solare	102,00	12,5 %	12,75
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>97,75</b>

**e. Criterio di stima:**

Per la stima di un immobile di tipo civile si è adottato il criterio dell'individuazione del più probabile valore di mercato procedendo ad un confronto dei valori risultanti da una stima sintetica e una analitica:

**e.1 Metodo sintetico comparativo**

Con questo metodo di stima viene adoperato un parametro di comparazione tecnico (prezzo di mercato al metro quadro). La scelta dei valori unitari di riferimento (valori medi per la zona e per la tipologia in esame) viene effettuata attraverso l'analisi incrociata tra i valori reperibili in banche dati ufficiali (es. Agenzia del Territorio) e quelli desunti da analisi di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e stampa specializzata.

**e.2 Metodo analitico**

Con questo metodo, il parametro comparativo è economico (il reddito netto) e si basa sulla capacità di un bene di produrre una rendita. La capitalizzazione del reddito è un metodo che tiene conto del reddito medio lordo annuo che si può ricavare dall'immobile oggetto di stima, a cui si detraggono le spese patronali.

Entrambi i valori vanno poi corretti in relazione alla specificità del caso in esame e quindi alle caratteristiche sia estrinseche che intrinseche del bene in oggetto, zona di ubicazione ed eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti, pervenendo così al valore più attendibile.



**FONTI DI INFORMAZIONE:**

– **OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI (DATI DI RIFERIMENTO ANNO 2019 – SEMESTRE 2):**  
Secondo i dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo delle abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (cioè un immobile immediatamente utilizzabile), a Villafranca Tirrena in zona limitrofa al centro abitato, è compreso tra gli 800,00 e 1.200,00 €/mq di superficie lorda per la compravendita e tra 2,90 e 4,40 €/m di superficie netta al mese, per quanto riguarda le locazioni. Considerato lo stato d'uso complessivamente normale dell'unità oggetto di stima, la sottoscritta considera una stima sintetica comparativa di 900 €/mq di superficie lorda.

900,00 € x 68,49 =	€ 61.641,00
--------------------	-------------

– **PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI SUL TERRITORIO:**  
Nel mese di settembre 2020, secondo pubblicazioni specializzate e dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 758,66 per metro quadro di superficie commerciale.

758,66 € x 97,75 mq =	€ 74.159,02
-----------------------	-------------

**VALUTAZIONE METODO SINTETICO**

Dagli accertamenti ed indagini espletati, dalle analisi di mercato eseguite, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione e di manutenzione, il grado di rifinitura, le caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, ecc., si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato calcolato all'attualità (Settembre 2020) e al lordo delle murature di pertinenza sia:

**MEDIA DI PREZZI DI VENDITA**

Prezzo dell'OMI	€ 61.641,00
Prezzo Agenzie	€ 74.159,02
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 67.900,00</b>

**VALUTAZIONE METODO ANALITICO**

Dalla media dei suddetti valori medi dell'O.M.I., riferiti ad un fabbricato simile ed in condizioni normali, si desume verosimilmente di poter ricavare un canone di affitto attendibile lordo annuo di € 3.612,00 così determinato:

Superficie utile mq 68,49 x €/mq 4,40	€ 301,00
Valore annuale € 301,00 x 12	€ 3.612,00
Valore al netto delle spese generali, delle imposte e tributi vari: 3.612,00 – 37 %	<b>€ 2.275,56</b>
A tale reddito si attribuisce un tasso medio di capitalizzazione pari al 3,00 % pertanto si ottiene:	
<b>€ 75.852,00</b>	



R.G.E. 148/2019

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI**€ (67.900,00 + 75.852,00) / 2 = **€ 71.876,00****ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Al valore così determinato va operata l'ulteriore detrazione intesa come riduzione dovuta all'assenza di garanzia sul bene venduto, mancanza di certificato di conformità e di agibilità e agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'immobile oggetto di stima e al fabbricato di cui fa parte, che può essere considerata nel caso in specie pari al 15 % del valore di stima:	<b>€ 10.781,40</b>
---	--------------------

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Valore complessivo (arrotondato) dell'unità abitativa nelle condizioni attuali, al netto delle decurtazioni con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:	<b>€ 60.000,00</b>
<b>€ sessantamila/00</b>	





R.G.E. 148/2019

---

La sottoscritta CTU arch. Maria Ramuglia ritiene di aver assolto all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Danilo Maffa, provvedendo ad inviare copia della presente relazione, che si compone di 48 pagine e 61 allegati, alle parti interessate e contestualmente al deposito in Cancelleria tramite invio telematico. Rassegna pertanto la presente relazione di stima e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Messina 08/10/2020

IL CTU  
Arch. Maria Ramuglia

