

**PERIZIA TECNICA**



*Stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della società*

“

siti nel

**COMUNE DI MASCALI**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Fiorito, con studio professionale in Via Bellini n. 3 Comune di S. Agata Li Battiati (CT), iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Catania al n° 845 , ha ricevuto dall'Avv. Giacomo Giustolisi Curatore del fallimento

l'incarico in data 03.03.2010 di redigere la seguente relazione di stima come C.T. di Parte, relativa alla valutazione dei beni immobili di proprietà della predetta società fallita, siti nel Comune di Mascali (CT). I parametri richiesti per la redazione della stima dei beni, finalizzata esclusivamente alla vendita degli stessi, riguardano:

- a) Identificazione esatta dei beni, eventuali pertinenze ed accessori, indicazione dei dati catastali e dei confini, nonché la conformità degli stessi alle risultanze tavolari;
- b) Indicare la destinazione urbanistica prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;
- c) Accertare la regolarità urbanistica-edilizia, in caso di irregolarità se gli stessi possono essere suscettibili di sanatoria, accertare se sono in corso procedure amministrative o sanzionatorie;
- d) Accertare se i beni siano occupati, affittati o locati a terzi;
- e) Evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e la località; fornire quei dati essenziali utili per

l'immediata percezione degli stessi (superfici, destinazioni d'uso, numero di vani, stato di conservazione, ecc.);

f) Determinare il valore con riferimento agli attuali prezzi di mercato, del costo di eventuali sanatoria, del pagamento IVA;

g) Eseguire una idonea documentazione fotografica dei beni.

A tale scopo, il sottoscritto CTP al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto ed accettato ha effettuato le seguenti attività:

- esame degli atti per l'annotazione della sentenza di fallimento sui beni immobili di oggetto del fallimento;
- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del fallimento;
- formazione dei lotti di vendita;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione degli atti compravendita, delle planimetrie catastali o di progetto;
- ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile del singolo lotto;
- rilievi fotografici, verifica della rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite, anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici a campione;
- verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento dello stato di regolarità urbanistico ed edilizio dei fabbricati;
- accesso presso i competenti uffici comunali;
- ricerche di mercato (fonti: Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci vendite giudiziarie, dati ISTAT, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia collocazione della presente relazione unitamente a tutti gli allegati relativi ai singoli beni oggetto della stima.

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati redatti corrispondenti verbali di sopralluogo (**Allegato -A-**) e redatto il seguente elaborato che si articola come segue.

\*\*\*\*\*

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>2. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN LOTTI SINGOLI.....</b>	<b>3</b>
<b>LOTTO 38 – Immobile Via Guarrera, 4.....</b>	<b>3</b>
<i>Stima del bene .....</i>	<i>7</i>
<b>LOTTO 39 – Lastrico Solare, Via Guarrera, 4.....</b>	<b>9</b>
<i>Stima del bene .....</i>	<i>11</i>
<b>LOTTO 40 – Lastrico Solare, P.zza S.Antonino, 2 .....</b>	<b>13</b>
<i>Stima del bene .....</i>	<i>15</i>
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>17</b>

\*\*\*\*\*

## **2. INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IN LOTTI SINGOLI**

### **LOTTO 38 – Immobile Via Guarrera, 4**

**Identificazione dell’immobile (Allegato Lotto 38/1 documentazione fotografica)**

#### ***Caratteri esterni***

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina, sita in una zona periferica del vecchio centro urbano di Mascali, con ingresso direttamente dalla Via Guarrera, n.4 (Piazza S.Antonino). Il fabbricato, che presenta planimetricamente una forma a corte aperta, è composto da due corpi di fabbrica adiacenti aventi ingressi indipendenti da due corpi scala uno ubicato sul lato nord (Via Guarrera civ. n.4) ed uno ubicato sul lato est (Piazza S’Antonino civ. n.2). L’edificio è ubicato ad angolo tra la via Guarrera, strada senza sbocco, e Piazza S’Antonino. La viabilità circostante,

ad unica carreggiata con doppio senso di marcia, dà la possibilità di aree a parcheggio.

L'appartamento oggetto della stima è dotato di contatore Enel, per la fornitura di energia elettrica, contatore idrico per l'approvvigionamento acqua potabile, linea telefonica, impianto di smaltimento fognario.

**Caratteristiche esterne ed interne del fabbricato**

L'edificio è stato costruito con una struttura a telaio in c.a. e solai in latero cemento; le tamponature esterne sono in forati e camera d'aria dello spessore di 30 cm, mentre quelle interne sono in forati da 8 cm. La copertura in lastricato solare è completa di marmette di cemento a scaglie di marmo con sovrastante fogli di guaina impermeabilizzante.

L'appartamento è ubicato al piano secondo, nella parte a nord del fabbricato a tre elevazioni e con copertura a lastricato solare. L'accesso pedonale è garantito da un vano scala condominiale interno, senza ascensore, che collega i vari livelli del fabbricato a partire dal piano terra. Per ciascun piano il pianerottolo disimpegna due abitazioni.

L'appartamento in oggetto è costituito dai seguenti vani:

- 1) ingresso – corridoio di 8.35 x 1.20 mt;
- 2) vano soggiorno di 4.20 x 3.90 mt;
- 3) vano cucina di 4.00 x 3.90 mt;
- 4) camera da letto matrimoniale di 4.05x 4.00 mt;
- 5) due camere letto singolo 5.00 x 3.67 mt e 3.50x3.30 ca ;
- 6) un bagno di 2.80 x 2.50 mt;
- 7) un ripostiglio di 2.00x 1.50 mt;
- 8) balconi laterali di 12.00 x 1.20 mt e di 6.40 x 1.20 mt.

A seguito dei rilievi eseguiti dal sottoscritto, è possibile descrivere i principali

**caratteri esterni ed interni** dell'immobile:

○ **Finiture esterne:**

I prospetti esterni finiti ad intonaco, in parte distaccato, dilavato e aggredito da agenti atmosferici. I ballatoi, realizzati nell'intradosso con cemento a faccia vista trattato, presentano ampi distacchi di cemento nell'intradosso e nei frontalini. Le ringhiere di protezione dei ballatoi, presentano tracce di ruggine ed in alcune parti risulta mancante la saldatura tra gli elementi, ciò dovuto alla mancanza di manutenzione dello strato protettivo della vernice.

I ballatoi sono pavimentati con mattonelle di clinker ceramicato 7,5 x 15 cm e dotati di ringhiera in profilati di ferro verniciato.

○ **Finiture interne:**

Tutti gli ambienti sono rifiniti alle pareti e ai soffitti con intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura bianca. I pavimenti delle camere sono in piastrelle di monocottura colorata 30x30; il rivestimento della cucina è di piastrelle 20x20 di ceramica. Il bagno presenta il pavimento e il rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica 20x20 colore bianco. Il bagno è dotato di n° 4 pezzi sanitari (vaso con cassetta, bidet, lavabo e vasca).

Le porte interne sono in legno tamburato pannellato; i serramenti delle finestre e delle porte esterne sono in metallo con ante in alluminio e lastre di vetro ed avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso è in legno pannellato.

L'impianto elettrico, telefonico e citofonico è sottotraccia con quadretto salvavita. L'impianto idrico sanitario con linea acqua fredda /calda. Non è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è garantita da uno scaldabagno.

Sono presenti tracce di umidità discendente nel soffitto della camera da letto

matrimoniale, proveniente dalla copertura a terrazza sovrastante (vedi foto 6) ;

sulla parete interna confinante con il vano cucina sono presenti tracce di umidità

dovute a perdite di tubazioni; un precedente intervento di riparazione di perdita

idraulica nella vasca non è stato realizzato secondo la regola d'arte utilizzando

tra l'altro anche piastrelle di diverso colore.

**Stato di conservazione** dell'intero appartamento è discreto con problematiche dovute

alla vetustà dei materiali e alla mancata manutenzione ordinaria.

**Proprietà, dati catastali e confini**

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 25 par.lla

n° 344 Sub 12, Categoria: A/2, Classe: 6<sup>a</sup>, Vani Catastali: 5,5, Rendita Catastale:

€426,08. (Allegato Lotto 38/2).

L'appartamento confina rispettivamente a nord con via Guarrera, ad est e sud con

stessa ditta e ad ovest con stessa ditta e vano scala condominiale.

**Conformità e Regolarità edilizia**

L'immobile realizzato con regolare Concessione edilizia non è dato di

Certificato di Abitabilità e non presenta difformità edilizie.

**Disponibilità del bene**

L'appartamento attualmente è occupato dalla

[REDACTED], la quale dichiara di occupare

l'immobile al piano secondo censito in Catasto al Comune di Mascali al foglio 25

par.lla 344 sub 12, in virtù di un contratto preliminare di compravendita con la società

[REDACTED].

**Tipologia e consistenza dei beni**

La tipologia del bene è individuabile in quella di: appartamento (C.F. – abitazione di

tipo civile).

L'appartamento, posto al secondo piano del fabbricato sito in via Guerrera n. 4

occupa la seguente superficie:

- coperta mq 94,55 ca;
- utile abitabile 90,20 mq ca;

I vani che compongono l'appartamento sono: n° 5,5 (cinque e mezzo), n° 1(uno)

servizio accessorio.

**Stima del bene**

Per determinare il valore di stima dell'immobile, si procederà utilizzando il metodo della stima analitico basato sulla ricerca del beneficio fondiario medio ordinariamente attribuibile all'immobile, sulla ricerca del saggio medio di capitalizzazione e sulla determinazione del valore capitale, in condizioni di ordinarietà corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Fermo restando che attuale valore di mercato desunto dai dati delle Agenzie Immobiliari, in relazione alla consistenza e tipologia dell'immobile, risulta compreso tra il valore di € 900,00 e € 1.200,00 in riferimento ad immobili analoghi a quelli in oggetto; mentre, dai dati assunti presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si attribuisce un valore medio di €/mq 750,00 per abitazione con tipologia casa singola e con stato di conservazione normale minimo.

Per procedere si sono rilevati i seguenti elementi:

- canone medio ordinario per unità immobiliari a quello da stimare: 350 €/mese
- rendita imponibile dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio: € 750,00

- saggio medio capitalizzazione 4%
- saggio interesse medio annuo 2%

Ricerca del Reddito padronale lordo:

$$Rp = € 350 \times [ 12\text{mesi} + 0,02 \times (12+1)/2 ] = € 4.245,50$$

Ricerca delle Spese di parte padronale:

- quota di manutenzione circa 8% del Rp = € 339,64

- ICI € 750,00 x 1.05 x 100 x 0.0055 = € 433,12

- Tasse Comunali 3% del Rp € 127,36

- Manutenzione, Condominio 2% del RP € 84,91

- Rischio di sfritto e inesigibilità 2% del Rp € 84,91

Totale parziale € 1.069,94

- Interessi al 6% su parziale € 1.069,94 x 0,06 x 6/12 = € 32,09

Totale spese di parte padronale € 1.110,00 (arrotondato)

Beneficio fondiario : Bf = € 4.245,50 - € 1.110,00 = € 3.143,46

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato dal rapporto del Bf del bene in oggetto di stima e la somma dei prezzi di beni ad esso simili, utilizzando il procedimento sintetico:

$$r = € 3.143,46 / € 100.000,00 = 0,031$$

$$r = € 3.143,46 / € 120.000,00 = 0,026$$

Dal saggio r pari a 3% ca si può calcolare il valore di mercato del bene:

**A - Stima del Valore capitale immobile**

$$V = € 3.143,46 / 0,03 = € 104.782,00$$

A l valore ricavato si ritiene apportare una percentuale di riduzione del 15% per le opere di manutenzione necessarie da eseguire all'interno e all'esterno dell'immobile

Pertanto , il Valore del bene così valutato risulta:

$$A = € 104.782,00 - 15\% = € 89.064,70$$

**B - Stima in base alle quotazioni di mercato** (Agenzia Immobiliare)

Dai dati ricavati dalla ricerca di mercato condotta, si rileva invece che i prezzi reali di

vendita nella zona, per immobili aventi requisiti confrontabili con quello in oggetto, si

collocano tra € 800,00 ed € 1.000,00 per cui si attribuisce un valore medio di € 900,00

ottenendo un **Valore di mercato** pari a:

$$B - mq 94,55 \times \text{€}900,00 = \text{€ } 85.095,00$$

Sulla base delle Quotazioni Immobiliari e sul Valore di Mercato si quantifica il valore

medio finale dell'immobile pari a:  $(89.064,70 + 85.095,00)/2$

**VALORE FINALE (arrotondato) = € 87.000,00**

(euro ottantasettemila/00)

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 39 – Lastrico solare, Via Guarrera, 4**

**Identificazione dell'Immobile** (Allegato Lotto 39/1 Documentazione fotografica)

#### **Caratteri esterni**

Trattasi di un lastrico solare di copertura al piano terzo di una palazzina sita in una zona periferica del Comune di Mascali, con ingresso dalla Via Guarrera, n.4 (Piazza

S.Antonino). Il fabbricato, che presenta planimetricamente una forma a corte aperta, è

composto da due corpi di fabbrica adiacenti aventi ingressi indipendenti da due corpi

scala uno ubicato sul lato nord (Via Guarrera civ. n.4) ed uno ubicato sul lato est

(Piazza S'Antonino civ. n.2). Il lastrico oggetto della presenta stima è accessibile

tramite il vano scala interno condominiale e costituisce la copertura del lato nord dell'edificio.

L'edificio è ubicato ad angolo tra la via Guarrera, strada senza sbocco, e Piazza

S'Antonino.

#### **Caratteristiche lastrico solare**

Al lastrico solare, copertura del corpo nord dell'edificio, si accede mediante il vano

scala interno condominiale con ingresso da Via Guarrera, 4. La superficie del lastrico

risulta impermeabilizzata con guaina bituminosa piuttosto ammalorata, causa di

infiltrazioni d'acqua piovana all'appartamento del piano sottostante.

Il lastrico solare è confinante con un ulteriore lastrico, copertura del corpo sud-est

dello stesso stabile, al quale si accede dal corpo scala con ingresso da Piazza

S'Antonino, ed entrambi sono delimitati da ringhiere in ferro che presentano tracce di

ossidazione diffusa.

#### **Stato di conservazione del bene**

Il bene in oggetto presenta scarse condizioni di manutenzione e necessita di interventi

per il rifacimento dello strato di impermeabilizzazione.

#### **Proprietà, dati catastali e confini**

Il lastrico solare, oggetto della presente relazione, risulta censito al N.C.E.U. del

Comune di Mascali al Foglio 25, Part. n° 344, Sub 13, Categoria: lastrico solare,

Consistenza: 255.00 mq (Allegato Lotto 39/2).

Il bene confina a nord con via Guarrera ad est con stessa ditta.

#### **Conformità e Regolarità edilizia**

L'immobile realizzato con regolare Concessione edilizia non è dato di

Certificato di Abitabilità e non presenta difformità edilizie.

#### **Disponibilità del bene**

L'immobile in oggetto risulta non occupato, pertanto libero.

#### **Tipologia e consistenza del bene**

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile è mediocre e necessiterebbe di alcuni

interventi di manutenzione ordinaria.

La tipologia e la consistenza del bene in oggetto è individuabile in quella di:

- *lastrico solare* di copertura all'edificio lato nord-ovest, avente una superficie

di mq 255,00;

Ciò premesso, ai fini della determinazione della superficie da calcolare si considererà

la superficie commerciale della terrazza di copertura pari al 30% della totale.

**Stima del bene**

Per determinare il valore di stima dell'immobile, si procederà utilizzando il metodo della stima basata sull'attuale valore di mercato desunto dai dati delle Agenzie

Immobiliari, in relazione alla consistenza e tipologia dell'immobile oggetto di stima e immobili analoghi a quelli in oggetto.

Per determinare il valore di stima del bene si procederà utilizzando il metodo della stima analitico basata sulla ricerca del beneficio fondiario medio ordinariamente attribuibile all'immobile, sulla ricerca del saggio medio di capitalizzazione e sulla determinazione del valore capitale, in condizioni di ordinarietà corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Fermo restando che attuale valore di mercato desunto dai dati delle Agenzie Immobiliari, in relazione alla consistenza e tipologia dell'immobile, risulta compreso tra il valore di € 30,00 e € 70,00 in riferimento ad immobili analoghi a quelli in oggetto; mentre, dai dati assunti presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si attribuisce un valore medio di €/mq 450,00 per abitazione con tipologia casa singola ridotto del 30% essendo assimilabile ad un balcone scoperto e con un stato di conservazione minimo.

Per procedere si sono rilevati i seguenti elementi:

- canone medio ordinario per unità immobiliari a quello da stimare: 75 €/mese
- rendita imponibile dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: € 450,00 al 30%
- saggio medio capitalizzazione 4%

- saggio interesse medio annuo 2%

Ricerca del Reddito padronale lordo:

$$Rp = € 75,00 \times [ 12\text{mesi} + 0,02 \times (12+1)/2 ] = € 909,75$$

Ricerca delle Spese di parte padronale:

- quota di manutenzione circa 8% del Rp = € 72,78

- ICI € 450,00 x 0.60(Snr) x 1.05 x 100 x 0.0055 = € 155,92

- Tasse Comunali 3% del Rp € 27,30

- Manutenzione, Condominio 2% del RP € 18,20

- Rischio di sfritto e inesigibilità 4% del Rp € 36,40

Totale parziale € 310,60

- Interessi al 6% su parziale € 310,60 x 0,06 x 6/12 = € 9,32

Totale spese di parte padronale € 320,00 (arrotondato)

$$\text{Beneficio fondiario : } Bf = € 909,75 - € 320,00 = € 589,75$$

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato dal rapporto del Bf del bene in oggetto di stima e la somma dei prezzi di beni ad esso simili, utilizzando il procedimento sintetico:

$$r = € 589,75 / € 12.000,00 = 0,049$$

$$r = € 589,75 / € 50.000,00 = 0,024$$

Dal saggio r pari a 3,7% ca si può calcolare il valore di mercato del bene:

**A – Stima del Valore capitale immobile**

$$V = € 651,70 / 0.037 = € 15.939,20$$

A l valore ricavato si ritiene apportare una percentuale di riduzione del 30% per le opere di manutenzione necessarie da eseguire nel bene in questione dell'immobile

Pertanto , il Valore del bene così valutato risulta:

$$A = € 15.939,20 - 30\% = € 11.157,43$$

**B - Stima in base alle quotazioni di mercato** (Agenzia Immobiliare)

Dai dati ricavati dalla ricerca di mercato condotta, si rileva invece che i prezzi reali di vendita nella zona, per immobili aventi requisiti confrontabili con quello in oggetto è pari a €/mq 50,00 pertanto il **Valore di mercato** è:

$$A = \text{mq } 255,00 \times \text{€ } 50,00 = \text{€ } 12.750,00$$

Sulla base delle Quotazioni Immobiliari e sul Valore di Mercato si quantifica il valore medio finale dell'immobile pari a:  $(11.157,43 + 12.750,00)/2$

**VALORE FINALE (arrotondato) = € 12.000,00**

(euro dodicimila/00)

\*\*\*\*\*

**LOTTO 40 – Lastrico solare, P.zza S.Antonino, 2**

**Identificazione dell'immobile** (Allegato Lotto 40/1 Documentazione fotografica)

**Caratteri esterni**

Trattasi di un lastrico solare di copertura al piano terzo di una palazzina sita in una zona periferica del Comune di Mascali, con ingresso da Piazza S.Antonino, n.2. Il fabbricato, che presenta planimetricamente una forma a corte aperta, è composto da due corpi di fabbrica adiacenti aventi ingressi indipendenti da due corpi scala uno ubicato sul lato nord (Via Guarrera civ. n.4) ed uno ubicato sul lato sud-est (Piazza S'Antonino civ. n.2). Il lastrico oggetto della presente stima è accessibile tramite il vano scala interno condominiale e costituisce la copertura del lato sud-est dell'edificio.

**Caratteristiche lastrico solare**

Al lastrico solare, copertura del corpo sud-est dell'edificio, si accede mediante il vano scala interno condominiale con ingresso da Piazza S. Antonino n.2. La superficie del lastrico risulta impermeabilizzata con guaina bituminosa piuttosto ammalorata .Il

lastrico solare è confinante con un ulteriore lastrico, di copertura del corpo a nord

dello stesso stabile, al quale si accede dal corpo scala con ingresso da Via Guarrera

n.4, ed entrambi sono delimitati da un parapetto in muratura sono perimetralmente

protetti da ringhiere in ferro verniciato.

#### **Stato di conservazione dei beni**

Il bene in oggetto presenta condizioni di degrado diffuso, sia nella parte di guaina

impermeabilizzante che nella ringhiera di protezione. Necessita della opere di

manutenzione viste le infiltrazioni evidenti nei soffitti del piano sottostante.

#### **Proprietà, dati catastali e confini**

Il lastrico solare risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Mascali al foglio 25 par.IIa

n° 344 Sub 18, Categoria: lastrico solare, Consistenza: 247,00 mq (All. Lotto 40/2).

Il bene confina a nord con via Guarrera, ad est con Piazza S.Antonino e ad ovest con

stessa ditta.

#### **Conformità e Regolarità edilizia**

L'immobile realizzato con regolare Concessione edilizia non è dato di

Certificato di Abitabilità e non presenta difformità edilizie.

#### **Disponibilità del bene**

L'immobile in oggetto risulta non occupato, pertanto libero.

#### **Tipologia e consistenza dei beni**

Lo stato di conservazione attuale dell'immobile è mediocre e necessiterebbe di alcuni

interventi di manutenzione ordinaria.

La tipologia e la consistenza del bene in oggetto è individuabile in quella di:

- *lastrico solare* di copertura all'edificio lato sud-est, avente una superficie di mq 247,00.

Ciò premesso, ai fini della determinazione della superficie da calcolare si considererà

la superficie totale.

**Stima del bene**

Per determinare il valore di stima dell'immobile, si procederà utilizzando il metodo della stima basata sull'attuale valore di mercato desunto dai dati delle Agenzie Immobiliari, in relazione alla consistenza e tipologia dell'immobile oggetto di stima e immobili analoghi a quelli in oggetto.

Per determinare il valore di stima del bene si procederà utilizzando il metodo della stima analitico basato sulla ricerca del beneficio fondiario medio ordinariamente attribuibile all'immobile, sulla ricerca del saggio medio di capitalizzazione e sulla determinazione del valore capitale, in condizioni di ordinarietà corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Fermo restando che attuale valore di mercato desunto dai dati delle Agenzie Immobiliari, in relazione alla consistenza e tipologia dell'immobile, risulta compreso tra il valore di € 30,00 e € 70,00 in riferimento ad immobili analoghi a quelli in oggetto; mentre, dai dati assunti presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si attribuisce un valore medio di €/mq 450,00 per abitazione con tipologia casa singola ridotto del 30% essendo assimilabile ad un balcone scoperto e con un stato di conservazione minimo.

Per procedere si sono rilevati i seguenti elementi:

- canone medio ordinario per unità immobiliari a quello da stimare: 72,50 €/mese
- rendita imponibile dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: € 450,00 al 30%
- saggio medio capitalizzazione 4%
- saggio interesse medio annuo 2%

Ricerca del Reddito padronale lordo:

$$R_p = € 72,50 \times [ 12\text{mesi} + 0,02 \times (12+1)/2 ] = € 879,42$$

Ricerca delle Spese di parte padronale:

- quota di manutenzione circa 8% del Rp = € 70,35

- ICI € 450,00 x 0.60(Snr) x 1.05 x 100 x 0.0055 = € 155,92

- Tasse Comunali 3% del Rp € 26,38

- Manutenzione, Condominio 2% del RP € 17,60

- Rischio di sfritto e inesigibilità 4% del Rp € 35,20

Totale parziale € 305,45

- Interessi al 6% su parziale € 305,45 x 0,06 x 6/12 = € 9,16

Totale spese di parte padronale € 315,00 (arrotondato)

Beneficio fondiario : Bf = € 879,42 - € 315,00 = € 564,80

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato dal rapporto del Bf del bene in oggetto di stima e la somma dei prezzi di beni ad esso simili, utilizzando il procedimento sintetico:

$$r = € 564,80 / € 12.000,00 = 0,047$$

$$r = € 564,80 / € 25.000,00 = 0,023$$

Dal saggio r pari a 3,6% ca si può calcolare il valore di mercato del bene:

**A – Stima del Valore capitale immobile**

$$V = € 564,80 / 0.036 = € 15.688,90$$

A l valore ricavato si ritiene apportare una percentuale di riduzione del 30% per le opere di manutenzione necessarie da eseguire nel bene in questione dell'immobile

Pertanto , il Valore del bene così valutato risulta:

$$A = € 15.688,90 - 30\% = € 10.982,23$$

**B - Stima in base alle quotazioni di mercato** (Agenzia Immobiliare)

Dai dati ricavati dalla ricerca di mercato condotta, si rileva invece che i prezzi reali di vendita nella zona, per immobili aventi requisiti confrontabili con quello in oggetto è pari a €/mq 50,00 pertanto il **Valore di mercato** è:

$$A = \text{mq } 247,00 \times \text{€ } 50,00 = \text{€ } 12.350,00$$

Sulla base delle Quotazioni Immobiliari e sul Valore di Mercato si quantifica il valore medio finale dell'immobile pari a:  $(10.982,23 + 12.350,00)/2$

**VALORE FINALE (arrotondato) = € 11.600,00**

(euro undicimilaseicento/00)

\*\*\*\*\*

### 3. CONCLUSIONI

In riferimento alle stime fatte si riportano di seguito i definitivi valori di stima dei beni posseduti dalla società “

LOTTO 38 - Appartamento Via Guarrera, 4 € 87.000,00

LOTTO 39 - Lastrico solare Via Guarrera, 4 € 12.000,00

LOTTO 40 - Lastrico solare Piazza S. Antonino, 2 € 11.600,00

Pertanto la società per il Comune di Mascali è titolare di beni per una quota pari a **€ 110.600,00** (euro centodiecimilaseicento/00)

Con il presente elaborato il sottoscritto, ha cercato di fornire tutti i dati necessari secondo quanto richiesto, assolvendo così all'incarico affidatogli.

S. Agata Li Battiati, lì .....

*In Fede*

Il CTP *Dott. Arch. Salvatore Fiorito*