

TRIBUNALE DI RAGUSA



OGGETTO: *Relazione di stima per gli immobili oggetto di procedimento esecutivo disposto dall'Ill.mo Dott. Giovanni Giampiccolo, G.E. nel procedimento N°6/2019.*



PREMESSA

In data 13/06/2022 il Dott. Giallongo Angelo, nella qualità di liquidatore del patrimonio, per la procedura iscritta, nominava lo scrivente, Arch. Fabio Capuano, esperto nel procedimento in oggetto per la redazione della presente perizia di stima al fine di addivenire al valore di mercato degli immobili iscritti nella causa civile n. 6/2019.

Dal che, previo avviso alle parti, il giorno 02 del mese di Agosto dell'anno 2022 mi recavo sui luoghi per prendere visione degli immobili; erano presenti, oltre al sottoscritto, il Sig. [REDACTED] e l'Avv. Cilia Elisabetta, legale del Sig. [REDACTED]

Dalla visione e dal rilievo dei luoghi è stato possibile prendere cognizione della esatta situazione degli immobili e, attraverso successive indagini, è stato possibile avviare la sottoestesa relazione.



A. Identificazione dei beni pignorati

Cespite 1)

Il cespite 1 consta di due particelle distinte di seguito descritte:

La prima particella è denunciata al N.C.T. al Foglio 143; Particella 389, ha destinazione Seminativo irriguo; Classe 1; Superficie 2.448mq; Reddito

Domenicale Euro 48,17 e Reddito Agrario Euro 18,96, è sito nel Comune di Ragusa e più precisamente nella terza fase della zona industriale nel viale 15 al civico 9.

La seconda particella è denunciata al N.C.T. al Foglio 143; Particella 396, ha destinazione Seminativo; Classe 2; Superficie 5.483mq; Reddito Domenicale Euro 24,07 e Reddito Agrario Euro 14,16., è sito nel Comune di Ragusa e più precisamente nella terza fase della zona industriale nel viale 15 al civico 9.

In annotazione catastale si evince che tale particella è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010.

Le due particelle derivano dal frazionamento eseguito in data 16/11/1995.

La proprietà è stata rogata mediante atto pubblico del 11/07/1996 n. 28318 di Repertorio, n. 7916 di Raccolta e registrato a Ragusa il 29/07/1996 al N 1280 serie IV. dal Notaio M. G. Nicosia a Ragusa.

Da tale atto si rileva che trattasi di un opificio industriale, composto da un piano terra ad uso officina e un primo piano ad uso uffici.

Proprietario unico è il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], CF [REDACTED].

Per la descrizione dei luoghi in cui insiste il bene pignorato e per la descrizione del bene stesso, appurato che tutto quanto riportato è stato da me verificato, si riporta quanto redatto in seno alla perizia redatta per la Causa Civile n. 191/07 dall'allora CTU, l'Arch. Denise Di Giacomo

Di seguito si riporta un estratto dalla relazione della Causa civile n. 191/07

“...Descrizione della zona in cui ricade il Cespite:

Il cespite è costituito da due corpi i quali confinano da un lato con strada di penetrazione lotti, da due lati con proprietà consortile, e con proprietà

fratelli Licitra.

Descrizione del Cespite 1)

Dal sopralluogo, il bene oggetto di stima è composto da un due corpi di fabbrica con destinazione d'uso a opificio industriale destinato ad officina per veicoli industriali. Il capannone principale di mq. 1671,74 è costituito da un accesso principale che consente il ricovero dei mezzi, nonché lo svolgimento del lavoro stesso e di un ingresso laterale per gli uffici.

Il vano scala presenta un rivestimento in granito e l'inferriata è realizzata in ferro verniciato, il portone principale d'ingresso è in alluminio con l'abbinamento del vetro. Gli uffici posti a quota 4,40 presentano una pavimentazione in gres; per i tramezzi sono stati utilizzati mattoni forati da 8 cm rivestiti da uno strato di intonaco e gesso e successivamente da una pittura semplice di colore giallo paglierino. Per i rivestimenti dei bagni si è utilizzata della ceramica. Le porte interne sono in legno; mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Per il capannone la pavimentazione è in pavimento industriale; per i rivestimento delle pareti si è utilizzata della resina. L'accettazione è costituita da una struttura in alluminio e vetro; La scala realizzata in ferro consente il collegamento al magazzino sito a quota +4.40.

Le chiusure esterne sono realizzate in lamiera di ferro e verniciati in blu.

Il capannone di dimensioni minori; esatte mente di mq. 198,00 è situato sulla parte posteriore, ed è destinato a ospitare le attrezzature necessarie alla revisione dei veicoli industriali che non possono essere posizionate all'interno del capannone principale. Sono realizzati dei box prefabbricati (alluminio e pannelli oscuranti) atti a contenere le apparecchiature di controllo della revisione stessa, gli archivi e una piccola sala d'attesa. La struttura dei

capannone è realizzata in elementi prefabbricati (pilastri e travi di copertura). La coperture è realizzata con travi ad Y con interposti cupolini sia opachi che trasparenti, mentre le tamponature laterali sono in pannelli prefabbricati. I grandi infissi esterni sono realizzati con struttura metallica mentre le finestre sono realizzate in alluminio preverniciato. Riassumendo:

- a) La superficie lorda di entrambi edifici è di mq. 1.869,74
- b) La superficie destinata a parcheggio esterno è di mq. 549,60;
- c) La superficie destinata a verde è di mq. 1.194,64;
- d) La superficie libera esterna è di mq. 3.897,92;
- e) uffici mq. 33,00+247,50+34,50= mq.315,00;
- f) magazzini mq. 120,00+82,50=mq.202,50;
- g) zona ampliamento futura =mq. 419,10;

La struttura dell'intero fabbricato risulta di epoca recente, precisamente risale al 1997 per il capannone principale e nel 2004 per la realizzazione del capannone minore. L'impianto elettrico e tutti gli altri impianti tecnologici sono progettati secondo le vigenti normative. L'immobile sia internamente che esternamente, si trova in ottime condizioni. Esternamente la pavimentazione è realizzata in pavimento industriale e la recinzione è in calcestruzzo armato con sovrastante inferriata in ferro e i cancelli sono anch'essi realizzati in ferro con apertura scorrevole automatica.

Regolarità edilizia

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che il cespite 4 è composto da due corpi di fabbrica di dimensioni mq. 1671,74 e di mq. 198,00.

Dalla visura catastale eseguita il 29/05/2008 e il 09/06/2008; non esiste nessuna planimetria, Pertanto si dovrà procedere all'accatastamento e

inserimento in mappa. Successivamente da un'indagine eseguita all'U.T.C. di Ragusa l'immobile, nonché tutto il complesso è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 399/96/97 del 10/06/1997, successivo rinnovo n. 362/200 del 04/07/2006 e variante per ampliamento n. 240/00 del 04/07/2006.

Inoltre per entrambi i progetti si ha il parere favorevole n. 28/RG del 04.10.2000 e n. 110 del 08/09/2004 da parte dell'ASI (consorzio per l'area di sviluppo industriale). Demuncia per l'esecuzione di opere in c. a. ai sensi dell'art.17 della Legge 02/02/74 n.64 del 12.marzo 1998 prot. 13936. Conformità da parte dei vigili del fuoco prot. 10589 del 19 gennaio 2002.

Manca ancora il certificato di agibilità.

L'intero complesso di opificio industriale è sito nella zona industriale di Ragusa (terza fase). Considerando:

- a) La superficie lorda di entrambi edifici è di mq. 1.869,74;
- b) La superficie destinata a parcheggio esterno è di mq. 549,60;
- c) La superficie destinata a verde è di mq. 1.194,64;
- d) La superficie libera esterna è di mq. 3.897,92;
- e) uffici mq. 33,00+247,50+34,50= mq.315,00;
- f) magazzini mq. 120,00+82,50= mq.202,50;
- g) zona ampliamento futura =mq. 419,10; ...”

fine dell' estratto dalla relazione della Causa civile n. 191/07

Cespite 2)

Il cespite consta di due particelle distinte di seguito descritte:

La prima particella è denunciata al N.C.T. al Foglio 320; Particella 59, ha

destinazione Seminativo; Classe 4; Superficie 29.723mq; Reddito Domenicale

Euro 84,43 e Reddito Agrario Euro 30,70, è sito nel Comune di Ragusa

raggiungibile da una strada interpodereale che sbocca sulla SP n.10 Ragusa -

Chiaromonte Gulfi. La particella proviene per Variazione Catasto Terreni dal

Foglio 20.

La seconda particella è di fatto unita alla particella precedente e con essa costituisce fisicamente un unico terreno, essa è denunciata al N.C.T. al Foglio

320; Particella 68, ha destinazione Seminativo; Classe 4; Superficie 300mq;

Reddito Domenicale Euro 0,85 e Reddito Agrario Euro 0,31, è sito nel

Comune di raggiungibile da una strada interpodereale che sbocca sulla SP n.10

Ragusa - Chiaromonte Gulfi che costeggia. La particella proviene per

Variazione Catasto Terreni dal Foglio 20.

Trattasi in definitiva di terreno agricolo che al momento del sopralluogo

risultava essere stato da poco sottoposto a raccolto del prodotto coltivato,

verosimilmente cibo per bestiame.

Proprietari:

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED],

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED],

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Cespite 3)

Il cespite consta di una particella distinta come di seguito descritta:

La particella è denunciata al N.C.T. al Foglio 90; Particella 147, ha

destinazione Seminativo arboreo; Classe 4; Superficie 4.025mq; Reddito

Domenicale Euro 13,51 e Reddito Agrario Euro 4,16, è sito nel Comune di Vittoria raggiungibile da una strada che collega la SS 115 e la via Francesco Dierna. La particella scaturisce da un frazionamento in atti dal 05/02/1996 (n. 263.1/1982)

Trattasi in definitiva di terreno agricolo. Al momento del sopralluogo risultava essere incolto ed in parte utilizzato da ignoti come discarica.

Proprietari:

Sig. [REDACTED],

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Sig.ra [REDACTED]

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Cespite 4)

Il cespite consta di un immobile rurale così censito al N.C.E.U.:

Foglio 64; Particella 525, Sub. 1; Categ. A/3; Classe 2; Sup.cat. 89mq, senza aree scoperte 80,00mq; Rendita Catastale € 227,76.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. al Foglio 64; Particella 525.

L'immobile è sito nel Comune di Comiso, nella contrada Boscorotondo in via Giovanni Paolo II, 88.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, esso è formato da due parti distinte, la prima originale, realizzata certamente prima del 1967 posta a confine con Viale Giovanni Paolo II e la seconda, di più recente fattura, edificata in aderenza con la prima parte.

L'immobile è stato palesemente ampliato senza concessione edilizia e lo

stato in cui si trova non permette ad oggi di poter essere regolarizzato né dal punto di vista urbanistico, né dal punto di vista strutturale.

L'immobile, sul retro è fornito di area scoperta in parte utilizzata come orto ed in parte pavimentata.

L'immobile ha due coperture distinte a falde inclinate, una posta sulla parte originale ed una su quella di recente fattura.

Al suo interno l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, sono presenti i servizi, le camere da letto e la cucina. Al primo piano, della parte recente vi è una anche una veranda coperta. La copertura del primo piano è realizzata mediante struttura in ferro aperta su tutti lati.

Considerato lo stato autorizzativo dell'immobile, la perizia di stima che seguirà sarà redatta in base al reale godimento del bene.

Proprietari:

Sig. [REDACTED]

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Sig.ra [REDACTED]

CF [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/2

B. STIMA DEL VALORE DEI CESPITI

- CESPITE 1

1) EDIFICI

Si procederà con due stime, la prima per comparazione con beni simili e la seconda per capitalizzazione dei redditi, il valore finale sarà dato dalla media dei due valori trovati.

L.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Capannoni - Stima per comparazione (€ 930,00/mq)

$$1.869,75\text{mq} \times 915,00\text{€/mq} = \text{€}1'710'821,25$$



L.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Questo metodo definito metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale. Infine, il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore dei beni.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

L'ubicazione

- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune



Il valore si ottiene applicando la formula

$$V = Bf / r$$



occorre quindi determinare:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

- DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Si ottiene espletando la formula:

$$Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$$

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale sono:

-quote di manutenzioni

-assicurazioni

-tributi

-sfitto ed inesigibilità

Tali spese vengono comunemente calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

- DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione utilizzabile è pari a 0,065, calcolato con la formula:

$$r = \sum Bf / \sum V$$

applicabile per fabbricati e terreni nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- DETERMINAZIONE Rlt:

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati e terreni simili, anche presso l'Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Ragusa, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese di € 98,00 per i fabbricati dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 1.869,75

- Canone annuo Totale = mq 1.869,75 x 6,50 = € 12.153,375 al mese x 12 = € 145.840,50 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 145.840,50 - 20% = € 116.672,40

(Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

€ 116.672,40 /0,065 = € 1.794.960,00

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$(1'710'821,25 + 1'794'960,00) / 2 = € 1'752'890,62$ (Valore degli edifici)

(diconsi euro unmilionesettecentocinquantaquattromilaottocentonovanta/62)).

2) PARCHEGGIO

2.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Parcheggio - Stima per comparazione (€ 165,00/mq)

549,60mq x 165,00€/mq = € 90.684,00

2.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese di € 1,10 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 549,60

- Canone annuo Totale = mq 549,60 x 1,10 = € 604,56 al mese x 12 = €

7.254,72 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: $Bf = 7.254,72 - 20\% = € 5.803,78$ (Beneficiario

fondiaro)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

$€ 5.803,78 / 0,065 = € 89.288,92$

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$(90.684,00 + 89.288,92) / 2 = € 89.968,46$ (Valore del parcheggio)

(diconsi euro ottantanovemilanovecentosessantotto/46).

3) SUPERFICE A VERDE

3.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Aree a verde - Stima per comparazione (€ 25,00/mq)

$1.194,64 \text{mq} \times 25,00 \text{€/mq} = € 29.866,00$

3.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore pari ad €/mq x mese di € 0,20 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 1.194,64

- Canone annuo Totale = $\text{mq } 1.194,64 \times 0,20 = € 238,93$ al mese $\times 12 = €$

2.867,16 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: $Bf = 2.867,16 - 20\% = € 2.293,73$ (Beneficiario

fondiaro)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

$€ 2.293,73 / 0,065 = € 35.288,15$

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$(29.866,00 + 35.288,15) / 2 = € 32.577,07$ (Valore aree a verde)

(diconsi euro trentaduemilacinqueentasettantasette/07).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) SUPERFICE ESTERNA LIBERA

4.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Superficie esterna libera- Stima per comparazione (€ 1,05/mq)

$$3.897,92 \text{mq} \times 1,05 \text{€/mq} = \text{€} 592.483,84$$

4.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore pari ad €/mq x mese di € 1,05 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 3.897,92

$$\text{- Canone annuo Totale} = \text{mq } 3.897,92 \times 1,05 = \text{€ } 4.092,82 \text{ al mese} \times 12 = \text{€}$$

49.113,84 (Rtl)

$$\text{- Calcolo Bf} = \text{Rtl} - \text{spese: Bf} = 49.113,84 - 20\% = \text{€ } 39.291,07$$

$$\text{- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r} =$$

$$\text{€ } 39.291,07 / 0,065 = \text{€ } 604.478,00$$

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$$(592.483,84 + 604.478,00) / 2 = \text{€ } 598.480,92 \text{ (Valore superficie}$$

esterna libera)

(diconsi euro cinquecentonovantottomilaquattrocentottanta/92)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) UFFICI

5.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Uffici- Stima per comparazione (€ 1.550,00/mq)

$$315,00 \text{mq} \times 1.550,00 \text{€/mq} = \text{€} 488.250,00$$

5.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore pari ad €/mq x mese di € 10,50 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 315,00

- Canone annuo Totale = mq 315,00 x 10,50 = € 3.307,50 al mese x 12 = € 39.690,00 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 39.690,00 - 20% = € 31.752,00

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

€ 31.752,00/0,065 = € 488.492,31

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

(488.250,00+488.492,31)/2=€488.371,15 (Valore uffici)

(diconsi euro quattrocentottantottomilatrecentosettantuno/15)

6) MAGAZZINI

6.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Magazzini- Stima per comparazione (€ 840,00/mq)

202,50mq x 840,00€/mq = €170.100,00

6.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore pari ad €/mq x mese di € 6,00 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 202,50

- Canone annuo Totale = mq 202,50 x 6,00 = € 1.215,00 al mese x 12 = € 14.580,00 (Rtl)

14.580,00 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 14.580,00 - 20% = € 11.664,00

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

€ 11.664,00/0,065 = € 179.446,14

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$(€170.100,00 + €179.446,14) / 2 = €174.773,07$ (Valore magazzini)

(diconsi euro centosettantaquattromilasettecentosettantatre/07)

7) ZONA FUTURO AMPLIAMENTO

7.1) STIMA PER VALORE DI MERCATO

Zona ampliamento futura- Stima per comparazione (€
320,00/mq)

$419,10 \times 320,00€ / \text{mq} = €134.112,00$

7.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Si ritiene congruo un valore pari ad €/mq x mese di € 2,40 per beni dello stesso tipo, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 419,10

- Canone annuo Totale = mq 419,10 x 2,40 = € 1.005,84 al mese x 12 = €
12.070,08 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 12.070,08 - 20% = € 9.656,06

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r =

$€ 9.656,06 / 0,065 = € 148.554,77$

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$€134.112,00 + €148.554,77) / 2 = €141.333,38$ (Valore area di
futuro ampliamento)

(diconsi euro centoquarantunomilatrecentotrentatre/38)

TOTALE STIMA CESPITE 1

Si sommano i valori calcolati ai punti 1-2-3-4-5-6-7)

€1.752.890,62+€89.968,46+€32.577,07+€598.480,92+€488.371,15+€174.773,07+€141.333,38= €3.278.394,67



Di seguito si riportano le spese la regolarizzazione catastale

Oneri + spese tecniche € 2.500,00

Di seguito si riportano le spese per l'ottenimento dell'agibilità

Oneri + spese tecniche € 5.000,00

VALORE DEFINITVO DEL CESPITE 1

€3.278.394,67 - 2.500,00 - 5.000,00 = **3.270.894,67** (cespite 1)

(diconsi euro tremilioniduecentosettantamilaottocentonovantaquattro/67)

- CESPITE 2

Il cespite consta di due particelle:

Foglio 320; Particella 59, Superficie 29.723,00mq;

Foglio 320; Particella 68, Superficie 300mq;

Totale superficie 30.023mq

STIMA PER VALORE DI MERCATO

Stima per comparazione - Terreni simili e nella stessa zona destinati a seminativo nel comune di Ragusa (€ 4,50/mq)

30.023mq x 4,50€/mq = €135.103,50

Stima per capitalizzazione del reddito

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di € 0,090 per i terreni nelle stesse condizioni mentre si attua un tasso di capitalizzazione pari a 0,02 , si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 30.023

- Canone annuo Totale = mq 30.023 x 0,0090 = € 270,21 al mese x 12 = €

3.242,52 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 3.242,52 - 20% = € 2.594,02 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r = € 2.594,02/0,02 =

€ 129.701,00

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

€(135.103,50+€129.701,00)/2= €132.402,25 (cespite 2)

(diconsi euro centotrentaduemilaquattrocentodieci/25)

- CESPITE 3

Il cespite consta di una particella:

Foglio 90; Particella 147, Superficie 4.025,00;

STIMA PER VALORE DI MERCATO

Stima per comparazione - Terreni simili e nella stessa zona destinati a seminativo nel Comune di Vittoria (€ 2,30/mq)

4.025,00 x 2,30€/mq = €9.257,50

Stima per capitalizzazione del reddito

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di € 0,060 per i terreni nelle stesse condizioni mentre si attua un tasso di capitalizzazione pari a 0,02 - si ha

quindi :

Superficie totale da considerare mq 4.025,00

- Canone annuo Totale = mq 4.025,00x 0,0060 = € 24,15 al mese x 12 = €

289,80 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = 289,80 – 20% = € 231,84 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r = € 231,84 /0,02 =
€ 11.592,00

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

(€9.257,50+€11.592,00)/2= €10.424,75 (cespite 3)

(diconsi euro diecimilaquattrocentoventiquattro/75)

- CESPITE 4

Il prezzo dell'immobile sarà determinato comparando i prezzi di vendita al metro quadrato riportati dall'Osservatorio Immobiliare ed i prezzi rilevati da compravendite per immobili simili in contrada Boscorotondo.

STIMA PER VALORE DL MERCATO

Stima per comparazione

Per tale scopo sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 1° semestre dell'anno 2022 per la provincia di Ragusa,

Comune di Comiso, Fascia/zona: Extraurbana/ ZONE AGRICOLE, tipologia prevalente Ville e villini, destinazione residenziale, redatto dalla "Agenzia del

Territorio – OMI". Nel caso specifico, per le abitazioni di tipo economico, sono previsti valori di vendita Min=470,00 €/mq e Max=700,00 €/mq per

superficie lorda. Dal confronto con valori di mercato per vendita di immobili simili, anch'essi in zona agricola, possiamo ritenere attendibile valore di

vendita di 550,00 €/mq, ottenendo in tal modo un valore complessivo pari a:

(89,00 mq x 630,00 €/mq)= € 48.950,00

Stima per capitalizzazione del reddito

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di € 3,00 per i terreni nelle stesse condizioni mentre si attua un tasso di capitalizzazione pari a 0,05, si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq 89,00

- Canone annuo Totale = mq 89,00x 3,00 = € 267,00 al mese x 12 = € 3.204,00 (Rtl)

- Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 3.204,00 - 20% = € 2.563,20 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare Bf/r = € 2.563,20 /0,05 =

€ 51.264,00

Valore finale da interpolazione dei valori trovati

$(€48.950,00 + 51.264,00)/2 = €50.107,00$ (cespite 4)

(diconsi euro diecimilaquattrocentoventiquattro/75)

Con la su estesa elazione di stima, lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.

Ragusa, 21/11/2022

IL C.T.U.

(F to dott. Arch. Fabio Capuano)

