

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°192/2020 R.G.Es.Imm.



INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Identificazione ed Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.09
6. Indicazione e individuazione del Bene.....	pag.09
6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.10
6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene.....	pag.11
7. Stato di Possesso del Bene.....	pag.12
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene.....	pag.12
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.12
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene.....	pag.13
9. Eventuali costi per regolarizzare il Bene.. ..	pag.14
10. Valutazione del Bene.....	pag.14
10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.14
10.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.17
11. Valutazione complessiva del Bene.....	pag.18
12. Conclusioni.....	pag.18
13. Elenco Allegati.....	pag.19



Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 16/11/2020 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

- A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;



In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. PROVVEDA

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);



5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;



- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

10. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

11. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

[REDACTED]



- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ Descrizione delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini richiedendo, tramite istanza, la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 7 dicembre 2020, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa (cfr. allegato 2):

- **(Bene 1)_immobile sito in Carlentini (SR), in via Liberazione n.4 (il numero civico è il 19 – errore nella trascrizione catastale), interno 23, piano quinto, censito nel NCEU al foglio 17, p.lla 665, sub.93, zona 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita € 340,86,**

4.1_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento

Giorno 18 febbraio 2020, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata



[REDACTED] la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Liberazione n.19, in data 11 dicembre 2020, presso il Comune di Carlentini, per verificare in base agli atti della procedura (*accesso al bene pignorato, esame della documentazione prodotta o acquisita*) se l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile costituente la casa principale di abitazione del debitore/i, secondo l'art.13 comma 14 del D.L. n.183/2020. In tale giorno non è stato possibile effettuare il sopralluogo per l'assenza dei debitori; successivamente la sottoscritta è stata contattata [REDACTED] e fissato un nuovo sopralluogo per il 18 febbraio 2021. In tale giorno è stato possibile accedere all'interno appartamento, di proprietà dei debitori, grazie alla loro presenza, effettuando le indagini necessarie a rilevare lo stato di fatto dell'unità immobiliare (*cfr. allegato 4_verbale di sopralluogo*).

5_ Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento è possibile individuare il seguente bene pignorato: [REDACTED]

- *Appartamento sito in Carlentini (SR), in via Liberazione n.19, posto al piano quinto della palazzina A7, interno 23, composto da 5,5 vani oltre accessori, confinante con altre proprietà; censito nel NCEU del Comune di Carlentini al foglio 17, p.lla 665, sub.93, (ex foglio 17, particella 498, sub.23, cat. A/3.*

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: *il bene sopra descritto, individua l'immobile al foglio 17 particella 665, sub. 93, al civico 4 nella visura catastale, mentre nell'atto di pignoramento e sui luoghi risulta il n.19*

6_ Indicazione e Individuazione del Bene

Il lotto esecutato è composto da:



Abitazione Civile

Tipologia: linea

Ubicazione: via Liberazione n.19_palazzina A/7_int.23_piano V

Dati Catastali: NCEU foglio 17 – particella 665 – sub. 93

Coordinate G.P.S.: Lat.: 37° 17' 21.892" (37.289414) – Long.: 15° 0' 12.814" (15.003559)

(rilevate attraverso Google Earth)



 **Individuazione dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata**

6.1 - caratteristiche e destinazione della zona di cui il Bene fa parte

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Carlentini (SR), a nord della città, in c.da Santuzzi, in via della Liberazione n.19, posta tra la via Tamigi e la Via Quintino Sella; L'immobile si trova all'interno di uno dei tre fabbricati che si trovano in una zona periferica, circondata da una modesta percentuale di verde naturale; poche sono le attività commerciali presenti nelle vicinanze, l'edificio scolastico più vicino, il liceo classico Gorgia, dista 650 m.

L'edificio di cui il compendio pignorato fa parte, si sviluppa su sette livelli fuori terra, con terrazzo soprastante, e affaccio diretto su via della liberazione e area condominiale; l'edificio individuato come scala A/7, fa parte di un complesso



condominiale di 3 edifici di medesima altezza e dalle caratteristiche simili, come si può vedere dalle foto mappali allegate.

Il tessuto edilizio della zona è irregolare, infatti nelle vicinanze quasi immediate, sono presenti tipologie costruttive differenti, dalle case in linea, a villette a schiera. L'edificio, ed in particolare la scala A/7, dove si trova l'appartamento al piano quinto, necessita di ristrutturazione (così come rilevato al momento del sopralluogo).

6.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne del Bene

L'unità immobiliare è stata acquistata nel 2007 dagli attuali proprietari, [REDACTED]
[REDACTED] Si accede all'unità immobiliare dal pianerottolo del piano 5° dell'edificio indicato al civico 19, scala A/7, interno 23.

L'appartamento al suo interno è così composto: da un ingresso su soggiorno, sulla destra si accede ad un piccolo disimpegno sul quale si affaccia la cucina, attraverso un corridoio si giunge alla zona notte con due camere da letto ed il bagno (dotato di tutti i pezzi sanitari); Gli ambienti dell'appartamento sono esposti principalmente a sud-ovest;

L'altezza utile interna degli ambienti è di 3,00 m circa;

Dato che tutti gli ambienti sono dotati di finestre e porte-finestre, quindi aereamente illuminati naturalmente, vengono garantite le condizioni di salubrità.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con avvolgibile esterna e cassonetto interno;

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato color mogano;

La pavimentazione è in ceramica chiara tranne nella zona notte, dove le piastrelle sono più scure, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idro-pittura bianca e colorata, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2,00 m circa, in corrispondenza dei pezzi sanitari.

L'unità abitativa è provvista di impianto idrico, fognario, elettrico e tramite boiler elettrico, impianto radiotelevisivi elettronici ed antenne, produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento tramite l'impianto a metano, vi sono installati i climatizzatori per il raffrescamento dell'unità abitativa. Lo smaltimento delle acque "nere" è affidato alle condutture legate alla rete fognaria comunale, mentre lo smaltimento delle acque "bianche" avviene tramite pluviali e grondaie in PVC.



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta in condizioni scadenti, si notano macchie di umidità in corrispondenza dei soffitti e pareti, distacchi di intonaco, si riscontrano anche degli ammaloramenti nei solai, da evidenziare problemi legati alle tubazioni presenti nel bagno, con conseguenza nella pavimentazione e parete della camera da letto in corrispondenza della doccia.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio realizzato intorno agli anni '70 è costituito da una struttura in cemento armato, i divisori interni invece sono realizzati in laterizio forato da 12 cm intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile, il solaio è in latero-cemento.

7 - Stato di possesso del bene

[REDACTED]

7.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

[REDACTED]



7.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati

La sottoscritta, si è recata presso la Conservatoria di Siracusa, ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (*cf. allegato 5*):

[REDACTED]

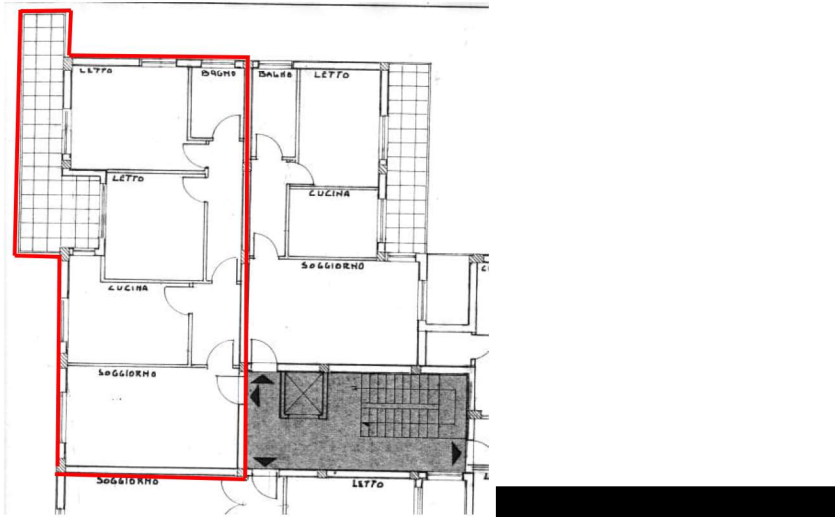
8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, in data 06/02/2020, all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, ritirando la seguente documentazione (*cf. allegati 06*):



- Variante n.56 del 1982 con progetto approvato in data 30/09/1982 della Concessione Edilizia n.58 del 18/05/1977–
- Autorizzazione di abitabilità del 20/05/1983, in riferimento alla domanda presentata dalla

- Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta conforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico in data 30/09/1982;



9 - Eventuali costi per regolarizzare il Bene

Per quanto riguarda la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (cfr. allegato 07).

10_ Valutazione del Bene

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:



■ il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";

■ il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

10.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

b.1 *di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:*

nella misura del 25% della superficie;

b.2 *accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:*

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

b.3 *Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:*



- nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

Unità ambientale	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano Quinto			
soggiorno	21,60	100,00%	21,60
cucina	12,80	100,00%	12,80
camera 1	12,96	100,00%	12,96
camera 2	15,18	100,00%	15,18
bagno	4,42	100,00%	4,42
corridoio	4,95	100,00%	4,95
disimpegno	4,60	100,00%	4,60
Superficie utile	76,51 mq		
Superficie muri	13,49		
A) superficie Lorda Catastale	90,00 mq		
B1) superficie balconi	12,00 mq	25,00%	3,00
Tot. superficie commerciale (A+B1)			93,00 mq

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

a.) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **90,00 mq**;

b.1) di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie, pari a **mq 3,00**



Sul sito dell' Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del secondo semestre 2020 – per abitazioni civili, oscillanti tra un valore minimo di € 550 ed un valore massimo di € 750) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	650,00
<i>Idealista (per immobili simili)</i>	639,76
<i>Borsino Immobiliare (per immobili simili)</i>	526,00
MEDIA	605,23

Quindi si assume un valore medio unitario arrotondato di 600,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 93,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{55.800,00 \text{ euro}}$$

10.2_Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente



decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo civile, oscillanti tra un minimo di €/mq 2,10 ed un massimo di €/mq 3,10 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,60
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	3,15
MEDIA	2,87

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 93,00 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

■ **reddito annuo lordo** = mq 93,00 x € 2,87 x 12 mesi = 3.202,92 €

■ **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 3.202,92 € x 10% = 320,29 €

■ **reddito annuo netto (Rn):** 3.202,92 € – 320,29 € = 2.882,63 €

- **saggio di capitalizzazione al 4,5 %, avremo:**

$R/r^* = 2.882,63 \text{ €} / 0,045 = 64.060,00 \text{ €}$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 64.060,00 €**

11_Valutazione complessiva del Bene

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **59.930,00 €**.



12_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato il valore dei seguenti lotti di vendita:

- **Lotto di vendita 1:**

bene 1 (foglio 17 – p.lla 665 – sub.93)

: € 59.930,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

[REDACTED]



quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 29/04/2021

