

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**R.G. Es.** 186/2019

**G.E.** Dott.ssa Alessia Romeo

**Creditore procedente:** *omissis*

**Debitore:** *omissis*

Siracusa, 19/03/2020

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina

## **INDICE**

1.	PREMESSE .....	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	5
4.	RELAZIONE DI STIMA .....	6
4.I.	Individuazione del bene.....	6
4.II.	Descrizione del bene.....	6
4.III.	Stato di possesso .....	7
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	8
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	8
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente .....	10
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene .....	10
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato .....	10
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica .....	11
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale .....	11
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene .....	12
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	12
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	13
4.VII.iii	Totale spese da sostenere .....	13
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	14
4.IX.	Valutazione del bene.....	15
4.IX.i.	Calcolo delle superfici .....	15
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	16
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	17

4.X.	Divisibilità del bene.....	32
5.	CONCLUSIONI .....	33
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	34

## **1. PREMESSE**

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'III.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo nell'udienza del 19/09/2019, notificata in data 20/09/2019. In data 21/09/2019 la sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha ricevuto dall'III.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta al ritiro dei fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 26/03/2020, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato ad acquisire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

## **2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, nominato dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 06/12/2019 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Augusta (SR), in via O.M. Corbino n. 14, e ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Augusta (v. Allegato n. 11), oltre ad un altro recapito riportato in nota nella notifica del pignoramento immobiliare.

Le raccomandate A/R non sono state ricevute dal destinatario e sono state restituite al mittente, ma la sottoscritta, in accordo con il custode giudiziario, ha deciso di recarsi ugualmente sui luoghi

nel giorno prefissato. La sottoscritta, insieme al custode giudiziario ha suonato ripetutamente al citofono corrispondente all'immobile in oggetto, privo di nome, ma non ha risposto nessuno, quindi non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Successivamente, il Custode Giudiziario ha preso contatti con il debitore ed ha concordato insieme alla sottoscritta un nuovo sopralluogo nel giorno 18/01/2020 alle ore 9,30. La sottoscritta si è recata sui luoghi nel giorno prefissato, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate. Queste ultime operazioni sono descritte nel Verbale di sopralluogo redatto dalla sottoscritta (v. Allegato n. 2).

La sottoscritta, avendo ritardato il primo accesso all'immobile e trovandosi quindi nell'impossibilità di osservanza del termine fissato per il deposito, in previsione del ritardo nel completamento delle operazioni peritali, non dipendente dalla propria volontà, ha richiesto all'Ill.mo G.E. ed ottenuto una proroga per il deposito della Relazione peritale, con istanza del 24/02/2020.

### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 20/06/2019 non corrispondono alle risultanze catastali, in quanto l'immobile è stato soppresso e i dati sono stati modificati per allineamento mappe, come si evince dalle visure storiche (v. Allegato n. 5). È stata verificata la proprietà del bene in capo al debitore, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

#### **LOTTO A**

Appartamento di tre vani e accessori, in corso di ristrutturazione, sito nel comune di Augusta

(SR), via O.M. Corbino n. 14, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3592 Sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 110 mq, Rendita 284,05 €. L'immobile confina a nord-ovest con area libera su corte comune e vano scala, a nord-est con la particella 425, a sud-est con la particella 502 e pozzo luce, a sud-ovest con pozzo luce, appartamento altra proprietà e vano scala.

## **4. RELAZIONE DI STIMA**

### **4.I. Individuazione del bene**

Appartamento di tre vani e accessori ubicato al piano terzo di un fabbricato di quattro livelli fuori terra. L'immobile è sito nel comune di Augusta (SR), via O.M. Corbino n. 14, ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3592 Sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 110 mq, Rendita 284,05. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 37.221178°; Long. 15.224193°.

### **4.II. Descrizione del bene**

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento in corso di ristrutturazione, ubicato al piano terzo di un edificio di quattro livelli fuori terra. Lo stato di fatto dell'immobile secondo il rilievo effettuato durante il sopralluogo è riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 6a). L'immobile oggetto del pignoramento è raggiungibile da via Orso Mario Corbino (v. Allegato n. 3, Foto da n. 1 a n. 4), dal portone di ingresso al civico n. 14, mediante un androne e una corte comune (v. Allegato n. 3, Foto da n. 6 a n. 8), e dal vano scala, privo di ascensore (v. Allegato n. 3, Foto n. 9). L'edificio ha struttura in muratura portante, con solai di interpiano e copertura piana in latero cemento. La sottoscritta non ha a disposizione elementi per valutare la tipologia delle fondazioni. Le valutazioni di seguito riportate si basano sulle informazioni derivanti dall'ispezione

visiva effettuata durante il sopralluogo.

L'appartamento ha accesso dal vano scala (v. Allegato n. 3, Foto n. 10), ed è composto da un ingresso/soggiorno (v. Allegato n. 3, Foto da n. 11 a n. 14), una cucina (v. Allegato n. 3, Foto da n. 15 a n. 16), un disimpegno (v. Allegato n. 3, Foto n. 17 a n. 20) che dà accesso agli altri ambienti: due camere, un bagno e un ripostiglio (v. Allegato n. 3, Foto da n. 21 a n. 30). L'altezza interna netta è di 3,05 m per tutti gli ambienti. Sono presenti aperture sui lati nord-ovest, con portefinestre e un balcone che prospetta sulla corte comune (v. Allegato n. 3, Foto n. 31 e 32), e sui lati sud-ovest e sud-est, con finestre che prospettano sul pozzo luce (v. Allegato n. 3, Foto n. 33 e 34).

I tamponamenti esterni sono in muratura portante, tutti i paramenti murari esterni sono intonacati e versano in buono stato di conservazione. Non ci sono informazioni circa le fondazioni. L'immobile si presenta in corso di ristrutturazione, con i lavori non completi, rifinito solo in parte e privo di impianti, eccetto nel vano cucina. Alcuni tramezzi interni sono in laterizio, altri in muratura portante, ma non tutti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,5 metri. I pavimenti interni sono in marmo, in parte rimossi per il successivo passaggio delle tracce degli impianti. Gli infissi esterni sono in ferro con vetri singoli e sono dotati di avvolgibili in pvc, non sono presenti le porte interne, mentre la porta di ingresso verso il vano scala è in legno non blindata.

È presente un parziale impianto elettrico e idrico, oltre a quello del gas, nella cucina, non vi è traccia di impianto di riscaldamento, né per la produzione di acqua calda sanitaria.

#### **4.III. Stato di possesso**

L'immobile è di proprietà per 1/1 di *omissis* (debitore), nato ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in virtù dell'Atto di Compravendita del 23/01/2006, notaio Sergio Marciano, Repertorio n. 63649, Raccolta n. 16647, da potere di *omissis* e *omissis*.

L'immobile era pervenuto a *omissis* e *omissis* tramite Atto di Divisione del 22/04/1970, notaio Giuseppe Lo Conte, Repertorio n. 65621, Raccolta n. 3448 da potere di *omissis* e *omissis*.

L'immobile era pervenuto a *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* tramite Atto di Compravendita di suolo edificabile del 06/08/1964, notaio Salvatore Pandolfini, Repertorio n. 33520, Raccolta n. 9616 da potere di *omissis*. Nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale allegata al Fascicolo di parte, non è stato riportato il nome del notaio Pandolfini.

L'immobile è libero e al momento risulta inabitabile in quanto in corso di ristrutturazione e privo di impianti, anche se dalle informazioni risultanti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Augusta il debitore risulta ivi residente. (v. Allegati n. 9 e n. 11).

#### **4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

#### **4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri



gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 24/01/2006, Registro Particolare 610, Registro Generale 1932: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notaio Sergio Marciano Repertorio 63650/16648 del 23/01/2006, con montante di € 190.000,00 a garanzia di un capitale di € 95.000,00, in favore di *omissis*, con sede in *omissis*, C.F. *omissis*, domicilio ipotecario eletto in *omissis*, viale *omissis* n. *omissis*, contro *omissis* (debitore), nato ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sull'immobile per la quota di 1/1. Nella relativa nota di ispezione ipotecaria nell'indirizzo dell'immobile è riportato erroneamente il numero civico 18 anziché 14.
- Trascrizione del 17/07/2019, Registro Particolare 10354, Registro Generale 13005: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 01/07/2019, Repertorio 2653/2019, in favore di *omissis* con sede *omissis*, C.F. *omissis*, contro *omissis* (debitore), nato ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sull'immobile per la quota di 1/1.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del 24/01/2006, Registro Particolare 610, Registro Generale 1932 (Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo), sono pari a 1.044,00 €, così ripartite:
  - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 950,00 €
  - o imposta di bollo: 59,00 €
  - o tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 17/07/2019, Registro Particolare 10354, Registro Generale 13005 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 1.343,00 €.

#### **4.V.i Altre informazioni per l'acquirente**

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.

Dai colloqui telefonici intercorsi con l'amministratore di condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, Avv. *omissis*, la sottoscritta ha appreso che il debitore è moroso rispetto spese condominiali scadute, e della ristrutturazione del fabbricato già effettuata, ma non ha ancora ricevuto da questa il resoconto di tali importi.

#### **4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene**

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR), con richiesta del 06/02/2020 prot. 8515 è stato possibile risalire ai titoli edilizi relativi alla costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento (v. Allegato n. 7).

Per la particella sulla quale insiste l'immobile non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato con regolare titolo edilizio. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona B1 – Zona edificata» del P.R.G. di Augusta.

#### **4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato**

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato in virtù del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. 11785, Prat. 133/1964, rilasciato il 30/10/1964, a seguito di domanda presentata da *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* il 24/08/1964. È stata rilasciata, inoltre, Autorizzazione di Abitabilità in data 27/11/1965. (v. Allegato n. 7).

Non è stata reperita altra documentazione urbanistica relativa all'immobile.

#### **4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica**

Allo stato attuale, l'immobile si presenta in corso di ristrutturazione, privo di quasi tutti gli impianti, con tracce nella pavimentazione, numerose pareti non rifinite e privo di porte interne. Dal momento che non è stata reperita documentazione urbanistica relativa a tale ristrutturazione, per la valutazione della conformità la sottoscritta farà riferimento esclusivamente al confronto tra lo stato di fatto dell'immobile illustrato nell'Allegato n. 6a della presente Relazione e gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori Edili del 30/10/1964, inclusi nell'Allegato n. 7.

Si è constatato che, allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme alla planimetria di progetto del 1964, per la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono state apportate modifiche ad alcune aperture interne, sono stati demoliti e ricostruiti alcuni tramezzi (tra ingresso e soggiorno, tra cucina e bagno, tra disimpegno e camera 1, tra disimpegno e camera 2 e tra ripostiglio e camera 2), e sono state inoltre demolite e ricostruite porzioni di pareti portanti, senza aver presentato alcun progetto strutturale presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (tra ingresso-soggiorno e cucina, tra ingresso – soggiorno e bagno e tra disimpegno e bagno).

#### **4.VI.iii Valutazione della conformità catastale**

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Augusta.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in base alle considerazioni esposte al paragrafo precedente, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A non è conforme allo stato dei luoghi, e deve essere aggiornata, per passare dalla categoria A/4 alla categoria F/3 (unità in corso di costruzione), in quanto l'immobile è in corso di ristrutturazione. Successivamente, a seguito dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione, al fine di conseguire la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, compresa la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), la planimetria catastale dovrà essere nuovamente aggiornata, secondo quanto illustrato nell'Allegato n. 6b della presente Relazione.

Per quanto riguarda l'estratto di mappa, il numero di particella che individua il fabbricato di cui fa

parte l'immobile oggetto di pignoramento è errato, e occorre richiedere un allineamento mappe (non oneroso).

Nella visura catastale, inoltre, è riportato il vecchio indirizzo, via Francesco Caracciolo s.n.c., da aggiornate con il nuovo, via Orso Mario Corbino n. 14.

## **4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene**

### **4.VII.i Regolarizzazione urbanistica**

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione dei relativi costi di costruzione, degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile, dovranno essere espletate alcune pratiche edilizie, come di seguito riportato.

Innanzitutto, occorre presentare una S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, pagando una sanzione amministrativa, e produrre gli elaborati grafici secondo lo stato attuale dell'immobile, come indicato dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6a della presente Relazione.

Si dovrà procedere, quindi, alla realizzazione di interventi strutturali di cerchiatura dopo aver depositando un calcolo e un C.I.S. (Certificato di idoneità sismica) presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

Per poter completare i lavori di ristrutturazione e dotare l'immobile di tutto il necessario affinché risulti abitabile, si dovrà presentare una S.C.I.A (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, apportando delle lievi modifiche rispetto allo stato di fatto,

inserendo alcune porzioni di tramezzi e tutte le porte interne per ripristinare la funzionalità dell'immobile e consentire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti per tutti gli ambienti, secondo quanto indicato negli elaborati grafici prodotti dalla sottoscritta nell'Allegato n. 6b della presente Relazione, oltre al completamento di tutti gli impianti e delle finiture. I costi delle opere da realizzare verranno stimati mediante un Computo Metrico Estimativo, redatto dalla sottoscritta ed allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 8), secondo i prezzi unitari applicati alle singole categorie di lavoro desunti dal Nuovo Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici Sicilia 2019, adottato con D.A. n. 04/GAB del 16/01/2019, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, del 1 febbraio 2019 n. 05, ed integrato con D.A. n. 10/GAB del 06/03/2019 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 15 marzo 2019, n. 12, e sulla base di analisi prezzi. Sulla base di tale Computo Metrico si calcolerà anche il Costo di Costruzione, pari al 5% dell'importo dei lavori.

Dopo il fine lavori, e l'aggiornamento della planimetria catastale, si potrà infine presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

#### **4.VII.ii Regolarizzazione catastale**

Per l'unità immobiliare in questione, è necessario effettuare due volte l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratiche DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, e la correzione dei dati riguardanti l'indirizzo.

Per l'espletamento di ciascuna pratica occorre considerare oneri per l'ammontare di 50 € e competenze tecniche per l'ammontare di 300 € (oltre cassa e I.V.A.).

#### **4.VII.iii Totale spese da sostenere**

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno i seguenti.

- Per la presentazione della pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001:

- Sanzione amministrativa:	516 € (da determinare a cura dell'U.T.C.)
- Competenze tecniche:	1.500 €
- Per la presentazione del calcolo delle cerchiature e del C.I.S.:	
- Competenze tecniche:	2.000 €
- Per la presentazione della pratica di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001:	
- Competenze tecniche:	1.500 €
- Costi delle opere da realizzare:	27.263 €
- Costo di costruzione:	1.363 €
- Per la presentazione della S.C.A.:	
- Competenze tecniche:	1.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>35.142,00 €</b>
- Per le pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:	
- Oneri:	100 €
- Competenze tecniche:	600 €
<b>TOTALE</b>	<b>700 €</b>

Le spese totali ( $D_A$ ) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi:

$$D_A = 35.142 \text{ €} + 700 \text{ €} = 35.842 \text{ €}.$$

#### **4.VIII. Attestazione di prestazione energetica**

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia,

si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione residenziale, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013) (v. Allegato n. 10).

La sottoscritta, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è resa conto che l'immobile è in corso di ristrutturazione, con lavori non ultimati, privo di impianti (idrico, elettrico e di riscaldamento), di finiture (intonaci, pavimenti e rivestimenti) e di porte interne. Dopo aver consultato il personale del CEFA della Regione Siciliana, è stato chiarito che non ha senso redigere un Attestato di Prestazione Energetica in assenza di informazioni relative al progetto di manutenzione straordinaria (finiture, impianti, infissi), non documentato in alcun modo presso l'archivio dell'UTC di Augusta, in quanto, ultimando i lavori con caratteristiche diverse da quelle ipotizzate, il suddetto Attestato perderebbe validità.

#### **4.IX. Valutazione del bene**

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

Poiché l'immobile, allo stato attuale, risulta inabitabile, anche per la mancanza degli impianti e di numerose finiture, in un primo momento si effettuerà la stima considerando uno stato di manutenzione buono (come se fosse appena ristrutturato), per poi detrarre, in un secondo momento, i costi di da sostenere per le opere da realizzare, già inclusi nelle spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, sintetizzate al paragrafo "4.VII.iii" e meglio esplicitati nel Computo Metrico Estimativo allegato alla presente Relazione (v. Allegato n. 8).

##### **4.IX.i. Calcolo delle superfici**

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II.", e secondo

quanto rappresentato negli elaborati redatti dalla sottoscritta e riportati nell'Allegato n. 6a della presente Relazione.

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale	104,81 mq	1,00	104,81 mq
Superficie secondaria: balconi	4,40 mq	0,30	1,32 mq

#### **4.IX.ii Criteri di stima utilizzati**

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale la media aritmetica tra i valori ottenuti mediante due diversi metodi di stima, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Nello specifico, si adotteranno due diversi metodi di stima, il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo Analitico per Capitalizzazione del Reddito.

- *Metodo di stima Sintetico Comparativo*: consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati

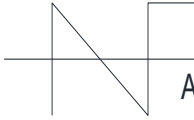


innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel primo semestre dell'anno 2019, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

- *Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito*: consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima nel primo semestre dell'anno 2019, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, ed è stata poi presa in considerazione la media fra i valori di locazione degli stessi immobili simili considerati nel metodo precedente. È stato calcolato il reddito lordo prodotto dall'unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, ammortamento, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto, ed è stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato relativamente al bene oggetto di stima.

#### **4.IX.iii. Stima del valore di mercato**

Secondo i valori del I semestre 2019 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Augusta, nella zona definita «B1 - centrale», per la categoria «Abitazioni di tipo economico» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 580 €/mq a 820 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2,2 €/mq a 3,1 €/mq per mese.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** SIRACUSA

**Comune:** AUGUSTA

**Fascia/zona:** Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICAR

**Codice zona:** GARIBA  
LDI-

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	930	L	3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	820	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	600	800	L	2,1	3,1	L

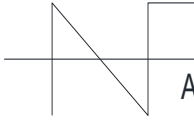
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per ottenere i valori di mercato applicando i due diversi metodi la sottoscritta si è servita del software *Actastime Pro 6.0.0*.



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

---

**PERIZIA DI STIMA**

Rg. Es. 186/2019

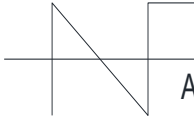
Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

4 febbraio 2020

**IMMOBILE**

**Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta -  
Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE	Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)						
Proprietà	[REDACTED]						
Destinazione	Residenziale	Foglio	91	Particella	3592	Sub. 12	Cat. A/3

### DATI CATASTALI

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>		Tipo unità		Fabbricati	
Provincia	Comune		[REDACTED]		
Siracusa	Augusta		[REDACTED]		
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
[REDACTED]	91	3592	12		

### DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	2	5	110	284,05

### DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità	Classe	ha	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### DATI TAVOLARI

Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
	Foglio	Particella	Denominatore	Tipo particella	
	91	3592	[REDACTED]	[REDACTED]	

Intestatari	[REDACTED]
-------------	------------

Dati catastali - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE	Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	91	Particella	3592	Sub.	12	Cat.	A/3

### UBICAZIONE

Indirizzo: via O.M.Corbino 14

Cap: 96011

Comune: Augusta

Provincia: Siracusa

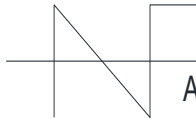
Regione: Sicilia

Nazione: Italia

Piano: 3

Zona di riferimento: B1





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE **Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **91** Particella **3592** Sub. **12** Cat. **A/3**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98**

Modalità di rilevamento delle misure: **Rilievo metrico**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	104,81	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 30%	4,40	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			<b>106,00</b>



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE **Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

Proprietà

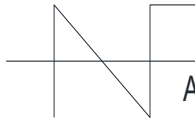
Destinazione **Residenziale** Foglio **91** Particella **3592** Sub. **12** Cat. **A/3**

### COEFFICIENTI CORRETTIVI

--	--

Zona di riferimento

B1		Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850 x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000 x
Affaccio	Su distacco: 0,90	AFF	0,900 x
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900 x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000 x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x
Vetustà	0 anno dal 2020	VET	1,000 x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000 x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica	Sopra la media: 1,033	EFF	1,033 x
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000 x
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000 x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050 x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo		<b>0,746782</b>	<b>-25.500</b>



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

**PERIZIA DI STIMA**

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE	Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	91	Particella	3592	Sub.	12	Cat.	A/3

**IMMOBILE COMPARATO**

ID 19

Ubicazione	Appartamento in via Nino Di Franco 30 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 1)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Residenziale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	110,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	<b>110,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	x	10,222	
Orientamento		ORI		x		
Esposizione		ESP		x		
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900	x	10,222	
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0	
Luminosità		LUM		x		
Vetustà		VET		x		
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0	
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x		
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	-4,381	
Efficienza energetica	Classe E: 0,94	EFF	0,940	x	5,872	
Localizzazione		LOC		x		
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	-8,364	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x	4,842	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x	-4,381	
Zona	Peggiora della media della zona: 0,95	ZON	0,950	x	4,842	
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
					Coefficiente correttivo	<b>0,83335753</b>
						<b>18,398</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE**

Importo compravendita in data 07/01/2020 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
92.000	110,00	0,83335753	= 1.003,61

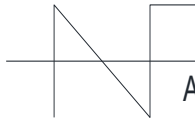
**CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE**

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	110,00	0,83335753	=

Immobili comparati - Pagina 1

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR





Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE	Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	91	Particella	3592	Sub.	12	Cat.	A/3

## IMMOBILE COMPARATO

ID 20

Ubicazione	Appartamento in via Nino Di Franco 30 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)		
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare		
Destinazione	Residenziale	Categoria	
		Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	111,00	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	111,00

## COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850	x	12.000	
Orientamento		ORI		x		
Esposizione		ESP		x		
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900	x	7.556	
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0	
Distribuzione		DIS		x		
Luminosità		LUM		x		
Vetustà		VET		x		
Finitura		FIN		x		
Manutenzione: immobile	0,9 + stabile	MAN	0,900	x	7.556	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	7.556	
Efficienza energetica	Classe E: 0,94	EFF	0,940	x	4.340	
Locazione		LOC		x		
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	-6.182	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x	3.579	
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x	-3.238	
Zona	Peggior della media della zona: 0,95	ZON	0,950	x	3.579	
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
					Coefficiente correttivo	0,60716049
						43.997

## CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

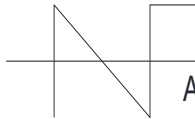
Importo compravendita in data 15/11/2019 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
68.000	111,00	0,60716049	1.008,98

## CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
	111,00	0,60716049	

Immobili comparati - Pagina 2

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

**PERIZIA DI STIMA**

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE **Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Residenziale** Foglio **91** Particella **3592** Sub. **12** Cat. **A/3**

**IMMOBILE COMPARATO**

ID 22

Ubicazione **Appartamento in via Caracciolo 3 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 5)**

Provenienza dell'informazione **Agenzia immobiliare**

Destinazione **Residenziale** Categoria **[REDACTED]** Descrizione **[REDACTED]** Anno di costruzione/ristrutturazione **[REDACTED]**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	120,00	al 33,3%	[REDACTED]	al 15%	[REDACTED]
Sup. al 60%	[REDACTED]	al 30%	[REDACTED]	al 10%	[REDACTED]
al 50%	[REDACTED]	al 25%	[REDACTED]	al 5%	[REDACTED]
al 35%	[REDACTED]	al 20%	[REDACTED]	al 2%	[REDACTED]
Superficie commerciale mq					<b>120,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE L'IMMOBILE COMPARABILE**

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x	0
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	-5,238
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà		VET		x	
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x	-10,000
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	-5,238
Efficienza energetica	Bassa: 0,95	EFF	0,950	x	5,789
Locazione		LOC		x	
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x	5,789
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			<b>1,09450688</b>		<b>-9,498</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE**

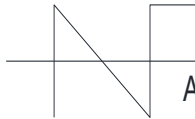
Importo compravendita in data 01/01/2020 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
<b>110,000</b>	<b>120,00</b>	<b>1,09450688</b>	<b>837,52</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE**

Importo locazione mensile in data - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
[REDACTED]	<b>120,00</b>	<b>1,09450688</b>	[REDACTED]

Immobili comparati - Pagina 3

ACTASTIME Pro 6.0.0 - Licenza d'uso: Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

**PERIZIA DI STIMA**

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE **Appartamento in via O.M.Corbino 14 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**

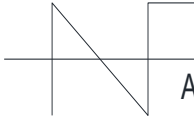
Proprietà **[REDACTED]**

Destinazione **Residenziale** Foglio **91** Particella **3592** Sub. **12** Cat. **A/3**

**CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAIVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI**

ID	Indirizzo	Superficie commerciale	Valuta	Importo della compravendita	Importo della locazione	Data di riferim.	Coefficiente adeguam.	Valore corretto compravendita	Valore corretto locazione	Destinazione	Categoria
19	Appartamento in via Nino Di Franco 30 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano	110,00	EUR	92.000,00		gen 2020	1,00	1.003,61		Residenziale	
20	Appartamento in via Nino Di Franco 30 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano	111,00	EUR	68.000,00		nov 2019	1,00	1.008,98		Residenziale	
22	Appartamento in via Caracciolo 3 - 96011 Augusta - Siracusa - Sicilia - Italia (piano 5)	120,00	EUR	110.000,00		gen 2020	1,00	837,52		Residenziale	

**Valori Medi - EUR/mq** **950,04**  
Deviazione standard - EUR/mq **97,00**



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore medio immobili comparati per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

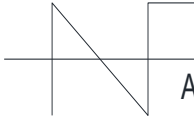
Valore di mercato per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq  =

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 7.678



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Valore locazione mensile zona per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di locazione mensile per mq - EUR  x

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale lorda mq  =

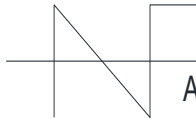
#### VALORE DI LOCAZIONE MENSILE A FEBBRAIO 2020

Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR

#### VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE A FEBBRAIO 2020

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR

*Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

## PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

Rg. Es. 186/2019

4 febbraio 2020

IMMOBILE

Proprietà

Destinazione  Foglio  Particella  Sub.  Cat.

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a febbraio 2020 - EUR  -

Spese annuali della proprietà - EUR  =

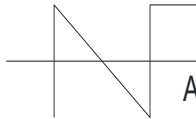
#### REDDITO ANNUO NETTO

Reddito annuo netto - EUR  /

Saggio di capitalizzazione  =

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2020

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR



Arch. Veronica Fazzina

via F. Guardi 56, 96100 Siracusa  
Tel. 393 91 38 696 - Fax 0931 184 96 44  
veronica.fazzina@archiworldpec.it

---

**PERIZIA DI STIMA**

Rg. Es. 186/2019

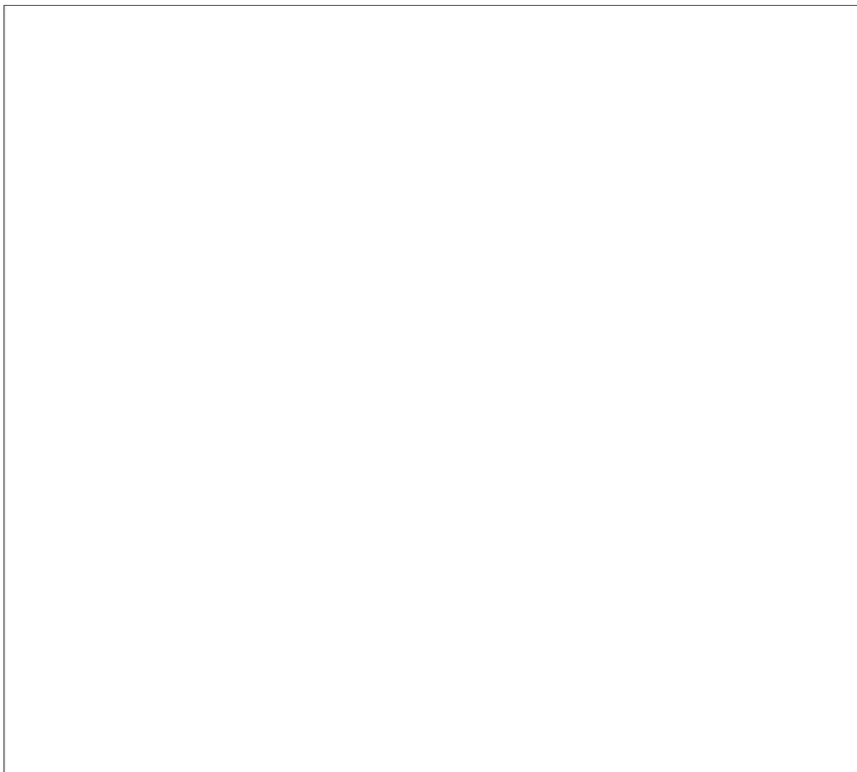
Rif. Perizia: 6

Rif. Immobile: 6

4 febbraio 2020

**IMMOBILE**

**Appartamento in via O.M. Corbino 14 - 96011 Augusta -  
Siracusa - Sicilia - Italia (piano 3)**



La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da Architetto Veronica Fazzina - Via Francesco Guardi 56 - 96100 Siracusa SR su incarico assegnato da Tribunale di Siracusa e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D. Lgs. 196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



**- Stima del più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato ( $V_M$ ) per il Lotto A, pari alla media aritmetica fra i valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima adottati, sarà:

$$V_M = (V_{M1} + V_{M2}) / 2 = (75.204 \text{ €} + 81.714 \text{ €}) / 2 = 78.459 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile ( $D_A$ ), pari a 35.842 €, come descritto nel paragrafo "4.VII.iii" della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale ( $V$ ) sarà:

$$V = V_M - D_A = 78.459 \text{ €} - 35.842 \text{ €} = 42.617 \text{ €}$$

**- Stima del valore locativo dell'immobile**

Il più probabile valore locativo dell'immobile corrispondente al Lotto A, a seguito del ripristino delle condizioni di abitabilità, sarebbe pari a 325 €/mese.

**4.X. Divisibilità del bene**

Il bene in esame è di proprietà esclusiva del debitore per la quota di 1/1. Per la sua distribuzione interna, essendo costituito da un solo ingresso su vano scala e ed un solo servizio igienico, allo stato attuale non risulta comodamente divisibile senza che ne sia compromessa la funzionalità e senza riduzione del valore commerciale complessivo.



## **5. CONCLUSIONI**

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

- LOTTO A: Appartamento di tre vani e accessori, in corso di ristrutturazione, sito in Augusta (SR), via O.M. Corbino n. 14, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3592, Sub 12.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà di 1/1 in capo al debitore:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Appartamento di tre vani e accessori, in corso di ristrutturazione, sito in Augusta (SR), via O.M. Corbino n. 14, piano terzo, censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3592, Sub 12.	<b>42.617 €</b>	<b>42.617 €</b>

Siracusa, 19/03/2020

Il C.T.U.  
 Arch. Veronica Fazzina

## **6. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

1. Decreto di nomina e accettazione conferimento incarico di stima.
2. Verbali di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici:
  - 6a. Stato di fatto.
  - 6b. Ipotesi di regolarizzazione
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Computo metrico
9. Atti di provenienza.
10. Attestato di Certificazione Energetica
11. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
12. Attestazione di invio Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.

Siracusa, 19/03/2020

Il C.T.U.  
Arch. Veronica Fazzina