

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: *Esecuzione iscritta al n.202/2016 Ruolo Esecuzioni Immobiliari.*

Promossa da: DOBANK s.p.a. (Unicredit Credit Management Bank)

Contro: [REDACTED]

G.E. Dott.ssa C. Salamone

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott.ssa Chiara Salamone, con ordinanza del 20.03.2017 nominava il sottoscritto Ing. Federico Lo Bello, libero professionista in Siracusa con studio in Siracusa Viale Teracati 75, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1120, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, il sottoscritto il prestava il Giuramento di rito in Cancelleria, ove veniva altresì disposto il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 08.03.2018 ore 9.30 per il deposito della relazione di stima.

Il Giudice dispone che l'esperto:

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);

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;

PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. 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;

III. 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

REDIGA

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. 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 provvedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. 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);

V. 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;

ii. *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;

iii. *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 di suddetti titoli;*

*importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese
condominiali)*

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

VI. 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;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di
sanatoria e relative spese per oblazione e costi per il conseguimento del titolo
in sanatoria;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di
certificazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad
acquisire attestazione di prestazione energetica;

IX. 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 i 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 locativo del bene dalla data del astima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. 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;

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

ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;

- almeno 4 fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno 4 dell'interno;

- planimetrie del bene;



- visure catastali relative del bene;
- copia della concessione edilizia e atti in sanatoria;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica
- copia dell'atto di provenienza del bene
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto,
- visure catastali storiche

PREMESSA:

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare prodotto dal creditore procedente e dalla relativa documentazione allegata si rileva quanto segue:"

- che in data 22.03.2012 il Tribunale di Siracusa ha emesso decreto ingiuntivo reso immediatamente esecutivo spedito in data 26.03.2012 ed ha ingiunto il pagamento in solido per l'importo di € 599.493,75 all'adempimento del 31.12.2011, oltre interessi maturati e maturandi a far data dal 01.01.2012 oltre le spese del procedimento liquidate in complessivi € 3.464,81

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Che la superiore ingiunzione di pagamento, spedita in forma esecutiva in data 26.03.2012 si notificava in uno a precetto già in data 03.04.2012 e successivamente è stata rinotificata con intimazione di precetto in data

[REDACTED]

[REDACTED]

pagamento all'istante nel domicilio eletto e ed entro il termine di dieci



giorni dalla notifica del presente atto, con avvertimento che in difetto si procederà ad esecuzione forzata, delle somme come di seguito specificate: € 599.493,7 oltre interessi maturati e maturandi, oltre le spese liquidate in € 3.464,81 e competenze pari ad € 540,00. Ritenuta la persistenza del difetto di pagamento, l'esponente istituto dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti cespiti di proprietà dei Sigg.:

[REDACTED] per l'intera proprietà dell'immobile sito in Siracusa Via Pietro Novelli 99 posto al piano 1°, censito in catasto al foglio 33, particella 1157 sub 31 cat. A/3 classe 3, vani 5,5, rendita €511,29.

[REDACTED] per la metà della nuda proprietà superficiaria sopra l'abitazione di tipo economico ubicata in via L. Cassia 53 piano primo censita in catasto fabbricati cat. A/3 al Foglio 32 p.lla 2184 sub 10 classe 2 di vani 6,0 rendita catastale €464,81

ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SVOLTA DAL C.T.U.

Prima di iniziare la stima ho verificato la completezza della documentazione ipotecaria in atti (relazione notarile) e ho provveduto a reperire presso l'ente preposto, la documentazione catastale aggiornata.

Ho comunicato mediante PEC al creditore procedente (tramite il proprio legale) e con raccomandata A/R al debitore l'inizio delle operazioni peritali per giorno 10.01.2018 che venivano però differite a giorno 26.01.2018 per indisponibilità **[REDACTED]** che venivano invece iniziate le operazioni peritali che venivano concluse nella stessa giornata come da verbale allegato.



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI (immobile di via Pietro Novelli)

L'immobile risulta ubicato a Siracusa, Via Pietro Novelli 99 posto al piano 1°, censito in catasto al foglio 33, particella 1157 sub 31 cat. A/3 classe 3, vani 5,5, rendita €511,29 confinante con Via Pietro Novelli, Via Alessandro Specchi, proprietà Angelo Bianca e cortile condominiale. Risulta avere coordinate GPS (37.080511 ; 15.286929)

[REDACTED]
[REDACTED] risulta proprietaria dell'immobile per civile abitazione, ubicato in Siracusa Via Pietro Novelli 99 e censito al foglio 33, particella 1157 sub 31 cat. A/3 classe 3, vani 5,5 composto da un appartamento posto a primo piano facente parte di una palazzina di cinque piani fuori terra.

L'immobile, una casa per civile abitazione si sviluppa su un unico livello composto da ingresso, soggiorno, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e cucina.

Tale immobile risulta abitato dal debitore e non risultano esserci vincoli ed oneri. L'immobile pervenne all'esecutata mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Minniti il 09.06.2008 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 11.06.2008 ai nn.13387/8923, dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] quali pervenne per atto di compravendita rogato dal Notaio Annio De Luca il 07.02.2002 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 26.02.2002 ai nn.3133/2329 dapod [REDACTED]

Il bene immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

1- Ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 11.06.2008 ai nn. 13388/2695 a favore del BANCO DI SICILIA Società



per azioni a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Minniti per il montante di € 97.500,00

2- Iscrizione di ipoteca presso l'agenzia del territorio di Siracusa eseguita il 11.04.2012 ai nn. 6886/650 in dipendenza del decreto ingiuntivo del 22.03.2012 tribunale di Siracusa per il montante di € 300.000,00 a favore di UNICREDIT s.p.a.

piena proprietà dell'immobile di Via Pietro Novelli 99;

3- Trascrizione eseguita in data 23.06.2016 ai nn. 10546/8052, a favore di DOBANK s.p.a. per l'immobile di Via Pietro Novelli 99 il per la quota di un mezzo della nuda proprietà superficaria dell'immobile di Via L. Cassia 53 piano primo per pignoramento immobiliare del 13.06.2016 emesso dal Tribunale di Civile di Siracusa.

L'immobile in oggetto è stato costruito alla fine degli anni sessanta e risulta in regola da un punto di vista urbanistico. Non risulta avere l'attestato di prestazione energetica. Per tale attestato il sottoscritto CTU è abilitato al rilascio e pertanto provvederà lui stesso a redigerlo.

VALUTAZIONE DEL BENE

L'immobile si trova nella zona semiperiferica della città in un contesto con spiccata caratteristica residenziale, urbanizzata con negozi, farmacia supermercati ecc. In particolare trattasi di una palazzina formata da cinque piani fuori terra (Piano terra locali commerciali e quattro piani con abitazioni).

L'immobile in oggetto occupa una porzione del primo piano della palazzina.

L'accesso avviene da Via Pietro Novelli 99 tramite portone in alluminio (vedi foto 1) che immette in un bel androne dove si trova l'ascensore e la scala



che porta agli appartamenti. Da qui si giunge ad un pianerottolo che immette all'interno dell'appartamento. Internamente l'immobile è diviso in più camere e risulta conforme alla piantina catastale. Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con un ingresso (vedi foto 2) da cui si accede alle varie camere (vedi foto 3-4-5-6-7). Le porte interne sono in legno (vedi foto 8) mentre gli infissi esterni risultano in alluminio a tagli termico con vetro camera (vedi foto 9). L'impianto elettrico è di discreta qualità e risulta funzionante (vedi foto 10); l'impianto idrico e fognario risultano collegati alla rete comunale.

4.3) DATI METRICI RELATIVI ALL'IMMOBILE

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare:

- Ingresso	mq. 7,20
- Salone	mq. 24,00
- Cucina	mq. 12,00
- Bagno	mq. 7,04
- Camera 1	mq. 13,20
- Camera 2	mq. 20,16
- Ripostiglio	mq. 3,00
- Disimpegno	mq. 3,60

Sommano mq. 90,20 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 10% di incidenza muri considerato la struttura in cemento armato avremo una **superficie lorda di mq. 99,22**. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n.1 balcone per una superficie complessiva di mq.4,00 x 0,33 (coefficiente di riduzione) = **mq. 1,32;**



Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 100,54

A) LA STIMA

Poiché lo scopo della mia valutazione è quello di porre in vendita all'incanto l'immobile, non v'è dubbio alcuno che di esso devo determinare "il valore venale" o come suol dirsi nel linguaggio comune "il prezzo di mercato".

Procederò quindi, alla determinazione del valore venale dell'immobile adottando il metodo sintetico ed il metodo analitico.

A mezzo del primo, sia in base alla consistenza dell'immobile che alle sue condizioni di manutenzione interne ed esterna, attribuisco un valore a metro quadrato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile.

Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare. Da tali indagini fatte presso alcune agenzie immobiliari che insistono sul territorio (SUSINO IMMOBILIARE, CASA OGGI IMMOBILIARE, GABETTI) e consultando l'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio sono scaturiti una serie di valori e redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione. Premessi i criteri di stima e tutte le considerazioni che tali debbano informare, si procede alla valutazione dell'immobile:



METODO SINTETICO

Preso accurata visione del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (civile abitazione), per tipo (A3) per ubicazione (zona semiperiferica), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, e le agenzie consultate ci segnalano per la vendita un valore compreso tra € 930,00 ed € 1.150,00 a mq. Considerato le condizioni in cui si trova l'immobile possiamo tranquillamente applicare il valore di € 1.000,00 (mille/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie commerciale di mq. 100,54, il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V1 = \text{mq. } 100,54 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \underline{\text{€ } 100.540,00}$$

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato mensile di € 370,00 (trecentosettanta/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 370,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \text{€ } 4.440,00 \text{ (reddito annuo).}$$

Capitalizzando al 4,50%, il valore risulta di:

$$V2 = Rn/r = \text{€ } 4.440,00/0,045 = \underline{\text{€ } 98.666,00}$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

$$V = (V1+V2)/2 = \text{€ } (100.540,00 + 98.666,00) / 2 = \text{€ } 99.603,00$$

che si arrotondano a **€ 99.600,00 (novantanovemilaseicento/00)**

(immobile di via Luigi Cassia).

L'immobile risulta ubicato a Siracusa, Via L. Cassia 53 posto al piano 1°, censito in catasto al foglio 32, particella 2184 sub 10 cat. A/3 classe 2, vani 6 rendita €464,81 confinante con Via L. Cassia, proprietà I.A.C.P. di



Siracusa e cortile condominiale. Risulta avere coordinate GPS (37.102457 ; 15.293051)

[REDACTED], residente in Via L. Cassia 53, risulta proprietario al 50% della proprietà superficaria dell'immobile per civile abitazione, ubicato in Siracusa Via L. Cassia 53 e censito al foglio 32, particella 2184 sub 10 cat. A/3 classe 2, vani 6 composto da un appartamento posto a primo piano facente parte di una palazzina di sei piani fuori terra.

L'immobile, una casa per civile abitazione si sviluppa su un unico livello composto da ingresso, soggiorno, 3 camere da letto, bagno, lavanderia e cucina.

Tale immobile risulta abitato dal debitore e non risultano esserci vincoli ed oneri. L'immobile pervenne all'esecutato mediante scrittura privata del 13.01.2000 nelle firme del Notaio Angelo Bellucci, trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 18.01.2000 ai nn.596/483, tra l'I.A.C.P. di Siracusa

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il bene immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- 1- Trascrizione dell'atto di compravendita del 13.01.2000 eseguita in data 18.01.2000 ai nn. 596/483,
- 2- Iscrizione di ipoteca presso l'agenzia del territorio di Siracusa eseguita il 11.04.2012 ai nn. 6886/650 in dipendenza del decreto ingiuntivo del 22.03.2012 tribunale di Siracusa per il montante di € 300.000,00 a favore di UNICREDIT s.p.a. [REDACTED] la quota di un mezzo del diritto di nuda proprietà superficaria dell'immobile di Via L. Cassia 53;



3- Trascrizione eseguita il 23.06.2016 ai nn.10546/8052 a favore di DOBANK s.p.a. [redacted]

Via Pietro Novelli 99 e [redacted]
la quota di un mezzo della nuda proprietà superficiale dell'immobile di Via L. Cassia 53 piano primo per pignoramento immobiliare del 13.06.2016 emesso dal Tribunale di Civile di Siracusa.

L'immobile in oggetto è stato costruito alla fine degli anni settanta giusta licenza edilizia n. 2984 del 09.03.1976 e risulta in regola da un punto di vista urbanistico. Non risulta avere l'attestato di prestazione energetica. Per tale attestato il sottoscritto CTU è abilitato al rilascio e pertanto provvederà lui stesso a redigerlo.

VALUTAZIONE DEL BENE

L'immobile si trova nella zona periferica della città in un contesto popolare con spiccata caratteristica residenziale. In particolare trattasi di una palazzina formata da sei piani fuori terra (con abitazioni in tutti i piani vedi foto 11).

L'immobile in oggetto occupa una porzione del primo piano della palazzina.

L'accesso avviene da Via L. Cassia 53 tramite portone in alluminio (vedi foto 12) che immette in un androne dove si trova l'ascensore e la scala che porta agli appartamenti. Da qui si giunge ad un pianerottolo che immette all'interno dell'appartamento. Internamente l'immobile risulta conforme alla piantina catastale. Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con un ingresso (vedi foto 13) da cui si accede al corridoio (vedi foto 14) che immette nelle varie camere (vedi foto 15-16-17-18). Le porte interne sono in legno (vedi foto 19) mentre gli infissi esterni risultano in alluminio a taglio termico con vetro camera (vedi foto 20). L'impianto elettrico è di discreta qualità e



risulta funzionante; l'impianto idrico e fognario risultano collegati alla rete comunale.

4.3) DATI METRICI RELATIVI ALL' IMMOBILE

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare:

- Ingresso	mq. 5,60
- Salone	mq. 17,63
- Cucina	mq. 12,80
- Bagno	mq. 5,75
- Camera 1	mq. 13,78
- Camera 2	mq. 15,64
- Camera 3	mq. 15,64
- Lavanderia	mq. 4,32
- Corridoio	mq. 6,00

Sommano mq. 97,16 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 10% di incidenza muri considerato la struttura in cemento armato avremo una **superficie lorda di mq. 106,87**. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n.2 balconi per una superficie complessiva di mq.5,60 ciascuno. Quindi avremo $11,20 \times 0,33$ (coefficiente di riduzione) = **mq. 3,70**;

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 110,57

B) LA STIMA

Poiché lo scopo della mia valutazione è quello di porre in vendita all'incanto l'immobile, non v'è dubbio alcuno che di esso devo determinare "il valore



venale" o come suol dirsi nel linguaggio comune "il prezzo di mercato".

Procederò quindi, alla determinazione del valore venale dell'immobile adottando il metodo sintetico ed il metodo analitico.

A mezzo del primo, sia in base alla consistenza dell'immobile che alle sue condizioni di manutenzione interne ed esterna, attribuisco un valore a metro quadrato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile.

Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare. Da tali indagini fatte presso alcune agenzie immobiliari che insistono sul territorio (SUSINO IMMOBILIARE, CASA OGGI IMMOBILIARE, GABETTI) e consultando l'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del territorio sono scaturiti una serie di valori e redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione. Premessi i criteri di stima e tutte le considerazioni che tali debbano informare, si procede alla valutazione dell'immobile:

METODO SINTETICO

Presa accurata visone del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (civile abitazione), per tipo (A3) per ubicazione (zona semiperiferica), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, e le agenzie consultate ci segnalano per la vendita un valore compreso tra € 660,00 ed € 840,00 a mq. Considerato le condizioni in cui



si trova l'immobile possiamo tranquillamente applicare il valore di € 800,00 (ottocento/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie commerciale di mq. 100,54, il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V1 = \text{mq. } 110,57 \times \text{€/mq. } 840,00 = \underline{\text{€ } 92.878,80}$$

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato mensile di € 300,00 (trecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 350,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \text{€ } 4.200,00 \text{ (reddito annuo).}$$

Capitalizzando al 4,50%, il valore risulta di:

$$V2 = Rn/r = \text{€ } 4.200,00/0,045 = \underline{\text{€ } 93.333,00}$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

$$V = (V1+V2)/2 = \text{€ } (92.878,80 + 93.333,00) / 2 = \text{€ } 93.105,90$$

che si arrotondano a **€ 93.000,00 (novantatremila/00)**

Bisogna considerare il 50 % della proprietà superficiale. Considerato che l'usufruttuaria è deceduta quindi bisogna prendere il valore per intero per cui avremo un valore pari ad **€ 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)**

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Pertanto, riassumendo, oggetto di stima della presente relazione sono i seguenti immobili: "appartamento sito a Siracusa (SR) Via Pietro Novelli 99, catastato nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 33 P.IIa 1157 sub 31 zona cens. Icat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani. Il suo valore di mercato viene stimato in **€ 99.600,00 (novantanovemilaseicento/00)**. La proprietà superficiale del 50% dell'immobile sito a Siracusa Via L. Cassia 53,



catastato nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 32 P.IIa 2184 sub 10 zona cens. Icat. A/3 classe 2 consistenza 6 vani. Il suo valore di mercato viene stimato in **€ 93.000,00 (novantatremila/00) di cui 50% pari a € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00).**

Tanto quanto sopra esposto, ritengo di aver compiutamente assolto l'incarico affidatomi e rassegno la presente relazione, che si compone di 18 pagine.

Si allegano alla presente relazione

- a) Copia raccomandata spedita;
- b) Verbale di sopralluogo;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Visura catastale storica con relativa planimetria catastale;
- e) Copia attestazione di prestazione energetica;
- f) Specifica dell'competenze tecniche.

Siracusa, li 07.02.2018

Il C.T.U.

Ing. Federico Lo Bello

