

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fallimentare n. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotto 1 – Villa sita in Fontane Bianche nella Via Polluce n. 15)

Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO

*Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 242 – Siracusa
Tel. 0931/750514
e-mail: ing.scarnato@libero.it*



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima – Lotto di vendita n. 1	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare sita in Fontane Bianche nella Via Polluce	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell’immobile	6
3.3 Atto di provenienza	7
3.4 Regolarità urbanistica del bene	7
3.5 Regolarità dei beni sotto il profilo catastale	9
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	10
3.7 Certificazione energetica	12
3.8 Stima dell’unità immobiliare	12
3.8.1 Determinazione della superficie commerciale	13
3.8.2 Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo	14
3.8.3 Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	15
3.8.4 Conclusioni	16



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di:

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotto 1 – Villa sita in Fontane Bianche nella Via Polluce n. 15)

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato per le procedure fallimentari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, giusto provvedimento del 23/05/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento a carico di (allegato 1).

1. Oggetto della stima – Lotto di vendita n. 1

Il compendio oggetto della presente stima è una villa su due piani, oltre seminterrato, sita in Siracusa nella c.da Fontane Bianche, con accesso dal civico n. 15 della Via



Polluce, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 165, Particella n. 1711.

2. Svolgimento dell'incarico

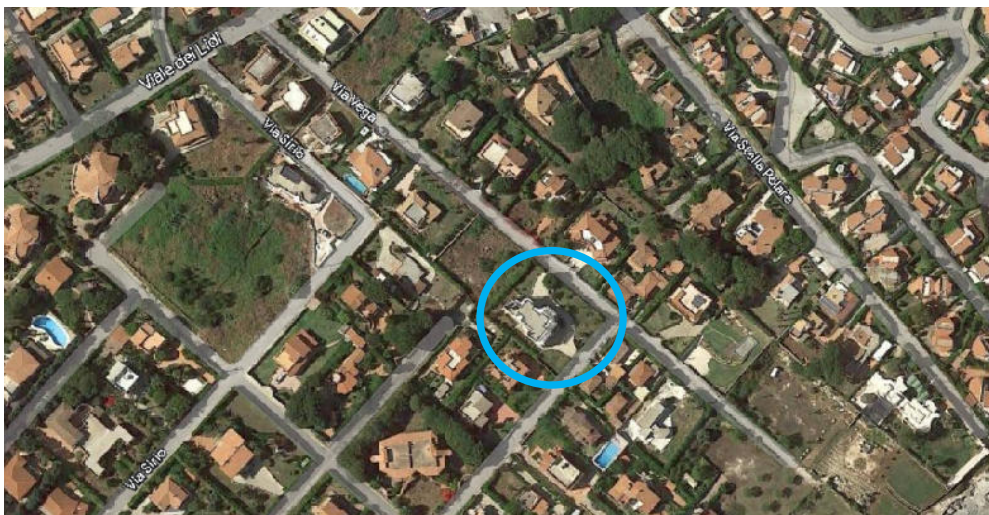
Su mandato del curatore fallimentare, il CTU ha preso contatti con il Sig. [REDACTED], [REDACTED], parte cui è opposta la procedura fallimentare, il quale ha riferito che l'immobile in questione risultava alla data odierna locato alla società [REDACTED], soggetto terzo al procedimento.

Lo scrivente ha pertanto preso contatti con il legale rappresentante della suddetta società, eseguendo le operazioni peritali in data 15/06/2023, mediante il rilievo planimetrico e fotografico del cespite in questione e redigendo il verbale di sopralluogo (allegato 2).

Il CTU comunicava dell'avvenuto svolgimento del sopralluogo il curatore fallimentare, Dott. Giuseppe Burgio, giusta pec in data 19/06/2023 (allegato 3).

3. Stima dell'unità immobiliare sita in Fontane Bianche nella Via Polluce

Il bene ricadente nel presente lotto di vendita è rappresentato da una villa su due livelli (Piano terra e primo), oltre piano seminterrato, sita in Siracusa nella Via Polluce n. 15, traversa del più noto Viale dei Lidi, viabilità situata nella zona balneare di c.da Fontane Bianche, posta a sud del centro urbano aretuseo.






Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.


LAT. 36,96468° - LON. 15,21925°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata da una villa su due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), oltre piano seminterrato, sita in Siracusa nella c.da Fontane Bianche, avente accesso principale dal civico n. 15 della Via Polluce e accesso laterale dal civico n. 12 della Via Vega.

Il fabbricato è stato abusivamente edificato all'inizio degli anni '80 e insiste su un lotto recintato di 1525 mq, posto ad appena 250 m dal mare, confinante a nord con terreno di cui al lotto di vendita n. 2 della presente procedura fallimentare (proprietà  ) , ad est con la Via Vega, a sud con la Via Polluce e ad ovest con proprietà  (o aventi causa).

Allo stato attuale, come sarà meglio precisato al successivo paragrafo, l'intera villa è data in gestione, con regolare contratto di locazione, alla società  che la utilizza come struttura ricettiva di affittacamere.

Il piano seminterrato, concepito in origine come autorimessa aperta, si presenta oggi parzialmente chiuso riducendo l'area a parcheggio a circa 76,00 mq, ricavando al proprio interno dei locali magazzino a servizio dell'attività extra alberghiera ivi insistente.

La porzione chiusa del locale seminterrato si compone di un locale magazzino di



mq. 20,55 con annesso locale antibagno di mq. 5,30 e servizio igienico di mq. 3,40.

In adiacenza ai suddetti locali è stato ricavato un secondo locale magazzino, sempre destinato al deposito di attrezzature dell'attività di affittacamere, avente una superficie di mq. 24,20.

Il piano terra si compone di una zona ingresso di mq. 6,70, di un ampio salone di mq. 62,85, utilizzato dalla struttura ricettiva come area lettura e/o area colazione, un corridoio di mq. 8,40, una camera da letto di mq. 15,00, un bagno di mq. 8,85 e una zona cucina di mq. 23,05.

Completano il piano in questione delle ampie verande, perimetrali l'intero edificio, rispettivamente di mq. 116,30 e di mq. 14,15.

Il piano primo è raggiungibile dal vano scala interno all'edificio di mq. 15,25, che immette in un ampio corridoio di mq. 20,30 che funge da collegamento per le ulteriori camere da letto a servizio degli ospiti, ognuna delle quali dotata di bagno in camera.

In particolar modo sono presenti quattro camere da letto, rispettivamente di mq. 20,10, mq. 15,95, mq. 17,45 e mq. 15,00 con servizi igienici rispettivamente di mq. 6,30, mq. 4,35, mq. 4,95 e mq. 4,50.

Completano la consistenza del piano primo un ripostiglio di mq. 1,90 , un grande balcone a giro di mq. 84,80, coperto da una struttura in c.a. avente funzione di pergolato, e due balconcini di mq. 14,15 e mq. 17,20.

I vari piani sono singolarmente accessibili anche da una serie di scale esterne che consentono di raggiungere anche la copertura, ove sono installati pannelli solari e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, di proprietà della società conduttrice dell'immobile.

La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.



Tabella 1

Destinazione d'uso (seminterrato)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (p.1)	Superficie (mq)
Autorimessa	76,00	Corridoio	20,30
Magazzino	20,55	Camera da letto	20,10
Antibagno	5,30	Bagno	6,30
Bagno	3,40	Camera da letto	15,95
Magazzino	24,20	Bagno	4,30
Destinazione d'uso (p.t)	Superficie (mq)	Camera da letto	15,00
Ingresso	6,70	Bagno	4,50
Salone	62,85	Camera da letto	17,45
Corridoio	8,40	Bagno	4,95
Vano scala	15,25	Ripostiglio	1,90
Bagno	8,85	Balcone	84,80
Camera da letto	15,00	Balcone	17,20
Cucina/Pranzo	23,05	Balcone	14,15
Balcone	116,30	Destinazione d'uso (cop.)	Superficie (mq)
Balcone	14,15	Lastrico solare	130,45

L'altezza netta interna dei locali al piano seminterrato è pari a 2,90 ml, mentre quella del primo terra e primo è rispettivamente di 3,05 ml e di 2,95 ml.

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento; i tramezzi sono eseguiti con forati da 8 cm, mentre il tamponamento è realizzato con muratura a cassetta dello spessore complessivo di 30 cm.

La copertura è del tipo piana calpestabile ma non protetta per la mancanza di un parapetto avente altezza di almeno 100 cm.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno completi di persiane; l'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico, precisando che l'impianto di riscaldamento/climatizzazione, nonché quello di produzione di acqua calda sanitaria (boiler in copertura) è di proprietà della società conduttrice dell'immobile, giusta esibizione delle fatture di acquisto, essendo stato installato a proprie spese.



La seguente tabella 2 riassume le caratteristiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Mattoni forati/Muratura con forati e intercapedine
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico

Nel complesso si ritiene che lo stato manutentivo dell'edificio sia ottimale.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, il bene è al momento

locato alla società [REDACTED], con sede [REDACTED]

[REDACTED], che la utilizza come struttura ricettiva di affittacamere, identificata presso l'Assessorato Regionale al Turismo con codice identificativo CIR n. 19089017b411812.

Il contratto è stato stipulato in data 26/04/2019 dalla società [REDACTED], nella persona dell'Amministratore dell'epoca [REDACTED] con il Sig. [REDACTED] ed è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 30/04/2019 con codice identificativo n. TYN19T002057000XF.

Stante le condizioni stabilite al punto 2 del contratto, il rapporto locatizio è stato fissato della durata di anni 9 con decorrenza dal 01/05/2019 e scadenza il 30/04/2028, tacitamente rinnovabile per la durata di ulteriori anni 9.

Come riportato al punto 6 del contratto, allo stato attuale e fino al sesto anno compreso, il canone di locazione risulterebbe pari ad €7.200,00 annui, mentre dal settimo anno e fino al nono anno compreso, lo stesso verrebbe incrementato ad



€ 8.400,00 annui. Dal decimo anno in poi il canone di locazione sarebbe portato nella misura fissa di € 10.800,00 annui.

Il contratto statuisce che il canone viene corrisposto in rate mensili anticipate con scadenza il giorno 10 di ogni mese e che il conduttore si obbliga a provvedere a proprie spese agli interventi di manutenzione e al pagamento delle utenze.

Si rimanda integralmente all'allegato 5 per i contenuti del contratto di locazione.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente (vedasi allegato 6), la proprietà della villa è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di vendita del 06/08/1992, in Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, rep. 34392 – racc. 11910, trascritto in Siracusa il 11/08/1992 ai nn. 13881/10906, da potere dei [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Il terreno su cui è stata edificata la villa pervenne ai danti causa per atti di vendita rogati dal Notaio C. Salibra di Siracusa del 17/09/1976 e del 05/08/1977.

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea R1c "Aree di riordino urbanistico di tipo c" di cui all'art. 42 delle N.T.A.

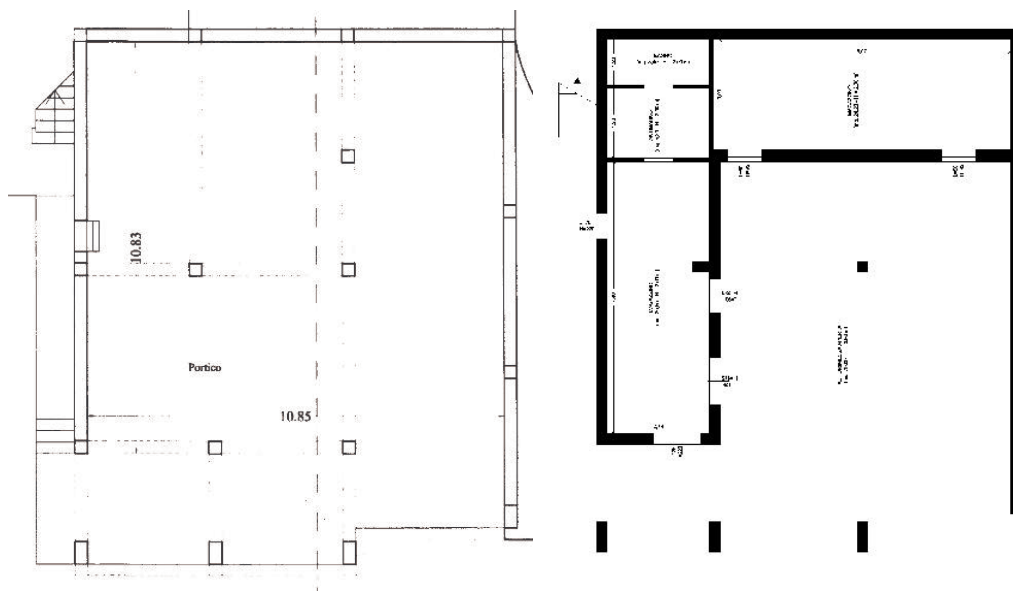
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0122108 del 30/05/2023 (allegato 7). Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:



- l'edificio è stato realizzato nel 1980 in assenza di titolo urbanistico e per lo stesso è stata presentata dal Sig. [REDACTED], dante causa della parte cui è posta in capo la procedura fallimentare, istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 in data 30/09/1986 con prot. 92431;
- Il Comune di Siracusa rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 089/03-2 in data 10/04/2003 (Prat. ed. 589/M), e l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dello stesso in data 05/07/2004 con prot. 0060137.

Chiarito quanto sopra, pur avendo ravvisato una corrispondenza tra lo stato dei luoghi relativi alla porzione del piano terra e del primo piano dell'edificio, non può dirsi altrettanto per quanto riguarda il piano seminterrato.

Il progetto in sanatoria approvato dal Comune di Siracusa e su cui successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità prevedeva che l'intero piano seminterrato fosse lasciato aperto ed utilizzato come autorimessa.



Progetto approvato

Rilievo stato di fatto

Viceversa, il rilievo dello stato dei luoghi ha evidenziato che una porzione del piano in questione è stata chiusa, successivamente al rilascio del titolo urbanistico, per ricavare dei locali magazzino a supporto dell'attività ricettiva insistente




all'interno del resto della villa.

Poiché ai fini urbanistici la costruzione ha saturato oltremodo gli indici di edificabilità del lotto, ne discerne che l'aumento di superficie e di volume determinato dall'opera realizzata non può in alcun modo essere sanato, comportandone la demolizione, il cui costo, comprensivo anche dello smaltimento in discarica degli sfabbricidi e del ripristino dell'area secondo progetto approvato, è stimabile in €10.000,00 iva inclusa.

Il ripristino della configurazione assentita non comporterà l'acquisizione di alcun titolo, essendo l'immobile conforme al progetto approvato.

3.5 Regolarità dei beni sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 8):

- Villa ricadente al foglio di mappa n. 165, p.lla n. 1711, Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie catastale 356 mq (escluse aree scoperte 315 mq), Rendita catastale € 1.332,46, Piano T-1-2, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 

La villa insiste su un lotto distinto in catasto terreni al foglio n. 165, p.lla n. 1711 della consistenza catastale di mq. 1525 (area 15, centiarie 25).

Sebbene il ripristino dello stato dei luoghi secondo la configurazione approvata dal Comune di Siracusa comporterà la corrispondenza del realizzato con quanto si evince dalle planimetrie catastali, è comunque richiesto l'aggiornamento DOCFA.

La planimetria catastale del piano secondo riporta infatti un allungamento del fronte est dell'edificio, valutato all'altezza della camera da letto orientata a sud-est, non coerente con quanto rilevato sui luoghi, atteso che il fronte di questa camera risulta allineato con



quello dell'altra camera da letto posta a nord-est, come tra l'altro attestato dalla tavola di progetto allegata alla concessione edilizia in sanatoria.

La presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico comporterà una spesa stimabile in €800,00 tra competenze e diritti fissi.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 27/06/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 9).

Le formalità di seguito riportate sono da riferirsi sia all'unità immobiliare che al graffato terreno di pertinenza che circonda lo stesso.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 13805 – RP n. 1385 del 03/08/2012 per un montante di €700.000,00 oltre interessi e un capitale totale di €1.050.000,00, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo bancario della durata di 15 anni in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.A. contro [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 14703 – RP n. 1504 del 04/09/2012 per un montante di €700.000,00 oltre interessi e un capitale totale di €1.050.000,00, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo bancario della durata di 15 anni in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - soc. coop. p.A. contro [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un montante di



€ 553.394,41 oltre interessi e spese, e un capitale totale di € 860.000,00, nascente da ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022 (rep. 113/2022) in favore di New FDM S.p.A. contro [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un montante di € 158.796,20 oltre interessi e spese, e un capitale totale di € 200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022 (rep. 378/2022) in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - soc. coop. p.A. contro [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (<i>solo relative al ventennio</i>)	ISCRIZIONE del 03/08/2012 RG 13805 – RP 1385 ISCRIZIONE del 04/09/2012 RG 14703 – RP 1504 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380

Tabella 5

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] – Atto di vendita del 06/08/1992, in Notaio Angelo Bellucci di Siracusa, rep. 34392 – racc. 11910, trascritto in Siracusa il 11/08/1992 ai nn. 13881/10906, da potere dei Sigg. [REDACTED]



3.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'APE per l'immobile oggetto di accertamento, si precisa che a seguito di consultazione del Portale dell'Energia della Regione Sicilia (SIENERGIA), risulta presentata ai fini della locazione il relativo certificato di prestazione energetica.

Dalla redazione dell'APE è scaturita una classe energetica di appartenenza pari a "B" con EP_{glnren} pari a 78,77 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 10.

3.8 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.



3.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta, pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- balconi e terrazze scoperte (25%);
- lastrico solare (10%);
- portico/posto auto coperto (35%).

Le seguenti tabelle 6 e 7 riportano il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie Piano terra e seminterrato (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	32,73	1,00	32,73
2) superficie tramezzi	4,45	1,00	4,45
3) superficie abitativa	140,10	1,00	140,10
4) superficie balconi/terrazzi	130,45	0,25	32,62
5) superficie giardino	1214,00	0,10-0,02	49,15
6) superficie portico (p.semint.)	151,90	0,35	53,15
Totale			247,55

Tabella 7: Superficie Piano primo e copertura (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	20,90	1,00	20,90
2) superficie tramezzi	4,75	1,00	4,75
3) superficie abitativa	110,80	1,00	110,80
4) superficie balconi/terrazzi	116,15	0,25	29,05
5) superficie lastrico solare	130,45	0,10	13,05
Totale			178,55



Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare

in questione è pari a mq. 490,75.

Si rappresenta che il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è stata effettuata considerando la configurazione di progetto approvata dal Comune di Siracusa, tenuto conto che i locali realizzati al piano seminterrato, non essendo sanabili, andranno integralmente demoliti.

3.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 2.200,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 8.

Il punteggio attribuito tiene conto del deprezzamento dovuto alle irregolarità urbanistiche che andranno demolite e alla presenza di un rapporto di locazione per



ulteriori 6 anni con l'attuale conduttore, circostanza opponibile alla procedura, che determina una svalutazione del bene dell'ordine del 20% sulla situazione giuridica.

Tabella 8

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		0,940
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Lontano dal centro abitato	0,95
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Piu di 2000m	0,95
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		1,060
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud	1,00
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Buono	1,03
PROSPICIENZA	su strada	1,00
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,03
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,790
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,99
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	SI	0,80

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,787

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 1.731,74.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €849.852,98, come di seguito riportato:

$$1.731,74 \text{ €mq} \times 490,75 \text{ mq} = \text{€}849.852,98$$

3.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.



Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, per immobili analoghi a quello oggetto della presente procedura si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €3.000,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 3,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,21%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 785.046,73, come riportato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

<i>Canone mensile lordo</i>	€3.000,00
<i>Reddito annuo</i>	€36.000,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€25.200,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,21%
Totale	€785.046,73

3.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € **817.000,00**,



come riportato in tabella 10.

Tabella 10

Procedimento sintetico	€849.852,98
Procedimento analitico	€785.046,73
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€817.449,85

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.


SPESE

- <u>Spese per demolizione opere abusive e ripristino dei luoghi:</u>	€ 10.000,00
- <u>Spese per aggiornamento catastale:</u>	€ 800,00
- SOMMANO:	€ 10.800,00

Lo scrivente ringrazia il Giudice Delegato per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 06/07/2023

Il tecnico incaricato

 Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Verbale di sopralluogo;
- All.3: Comunicazioni alle parti;
- All.4: Planimetria del bene e dossier fotografico;
- All.5: Contratto di locazione;
- All.6: Atto di provenienza del bene;



