



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post legge 80 n. 140/2020 R.G.

Parti: SIENA NPL 2018 S.R.L.

Debitore: *[Faded text]*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

**RELAZIONE DI STIMA**



Il CTU

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di

*[Handwritten signature]*  
ing. Giovanni



## PREMESSA

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 22/08/2020, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, nato a Modica (RG) il 08/01/1976, libero professionista con studio a Rosolini (SR) in via G. Mazzini n. 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1896, Sez. A, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/06/2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 140/2020.

*Il sottoscritto svolge le indagini necessarie e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).*

## **BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA**

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore gli immobili pignorati, sono così descritti:

- **Abitazione sita a Avola (SR) Vico Tagliamento n. 23, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, part. 10740, sub. 1, categoria A/4.**

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto analizzati i documenti depositati dal creditore procedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni.

L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta Da San Giuseppe, Notaio in Jato (PA), iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **1. TRASCRIZIONE del 07/11/2008** - Registro Particolare 26986 Registro Generale 17754 Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 53269/21659 del 29/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **2. TRASCRIZIONE del 08/07/2020** - Registro Particolare 9262 Registro Generale 6533 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1320 del 17/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **3. ISCRIZIONE del 07/11/2008** - Registro Particolare 26988 Registro Generale 5966 Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 53271/21661 del 29/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 3) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali e delle planimetrie catastali relative all'immobile pignorato (Allegato 4);

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 30 Ottobre 2020 si procedeva al sopralluogo, nel rispetto delle norme anti contagio da COVID-19, quindi alla redazione della presente relazione di stima.

.....

Pubblico Ufficio Ipotecario Tribunale di Siracusa - Via M. S. Maria, 10 - 96100 Siracusa - Tel. 0931/241111 - Fax 0931/241112

## RISPOSTE AI QUESITI 1.

**Quesito 1.I.** Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto del procedimento, individuati con Visure Storiche del 22/10/2020 (allegato 4), consistono in:

- Abitazione sita a Avola (SR) Vico Tagliamento n. 23, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, part. 10740, sub. 1, categoria A/4.

**Quesito 1.II.** Provveda 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;

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

Dati della richiesta	Comune di AVOLA (Codice: A522) Provvisoria di SIRACUSA											
Catasto Fabbricati	Foglio 80 Particella: 10740 Sub. 1											
INTESTATO												
Catasto Immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Foliazione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cod. Cata.	Natura Zona	Categoria	Classe	Caratteristiche	Superficie Catastrale Totale 34 m <sup>2</sup> Totale superficie area regolata 34 m <sup>2</sup>	Valore	Fonte
1		80	10740	1	2		A/4	2	3 vani		Euro 127,48	Valutazione del 09/11/2015 - basata sulla stima del 09/11/2015
Indirizzo: VICO TAGLIAMENTO N. 23 - 96013 - AVOLA (SR)												
Circoscrizione e codice valore (2014): 96013												
Mappa: 100/18 - Foglio: 80 - Particella: 10740 - Sub. 1												

**Quesito 1.III.** Provveda 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942;

Con riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possa definire un unico lotto di vendita, ovvero:

- Abitazione sita a Avola (SR) Vico Tagliamento n. 23, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, part. 10740, sub. 1, categoria A/4.

## RISPOSTE AI QUESITI 2.

**Quesito 2.1.** Indicare l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Avola (SR) in vicolo Tagliamento n. 23, e ricade in ZTO "B" del vigente PRG.

La zona di interesse è fornita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del metano, rete telefonica e pubblica illuminazione.

L'immobile occupa una buona posizione rispetto al contesto urbano ed ai servizi da questo offerti.

*Localizzazione dell'immobile*



Nello specifico l'immobile è costituito da un fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra (terra-primo-secondo).

L'accesso da vicolo Tagliamento n. 23 è l'unico in quanto il fabbricato insiste su lotto intercluso.

Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S.<sup>(\*)</sup> in gradi decimali sono:



**Latitudine: 36.913720 – Longitudine: 15.134835 – Altitudine: 43 metri**

(\*) World Geodetic System 84 (WGS 84)

**Quesito 2.11.** Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

L'immobile è costituito da fabbricato adibito a civile abitazione ed insiste su un lotto intercluso di circa 33,00 mq. Complessivamente si compone di un piano terra e primo adibiti ad abitazione, oltre al locale sgombero e terrazza praticabile al piano secondo.

Nello specifico si compone dei seguenti vani:

- Piano terra: ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio e bagno;
- Piano primo: Camera da letto unica, matrimoniale e con letto singolo, disimpegno;
- Piano secondo: Locale sgombero e terrazza praticabile.

Il vano scala collega i vari livelli dell'abitazione.

L'immobile si presenta completo di finitura, intonaci, rivestimenti ed è dotato di solo impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria, mentre il riscaldamento ed il raffrescamento è garantito da singoli mono Split.

Presenta problemi di infiltrazione dalla terrazza, le finiture del fronte esterno sono in uno stato di degrado e sono assenti i rivestimenti della seconda rampa di scale.

*Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 08) ed il rilievo effettuato (allegato 06).*

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Cordoli in calcestruzzo armato e Muratura portante
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento con travetti
Porta d'ingresso ed infissi esterni	Alluminio
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	Presente (solo piano terra con split)
Impianto di raffrescamento	Presente (solo piano terra con split)

**Quesito 2.III.** Indicare lo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà del sig. Orlando Rosmeri, esecutato, che insieme alla convivente (Sig.ra Rinaldo Rosmeri) e ai 3 figli occupano l'immobile in quanto "abitazione familiare".

**Quesito 2.IV.** Indichi 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);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, né vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

**Quesito 2.V.** Indicare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:  
*Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
*Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.*
  - Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).  
*Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.*
- ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
  - Iscrizioni di ipoteche;
    - **1. TRASCRIZIONE del 07/11/2008** - Registro Particolare 26986 Registro Generale 17754 Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 53269/21659 del 29/10/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
    - **2. TRASCRIZIONE del 08/07/2020** - Registro Particolare 9262 Registro Generale 6533 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1320 del 17/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **3. ISCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 26988 Registro Generale 5966 Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 53271/21661 del 29/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

*Per il bene oggetto del procedimento esecutivo*

- Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;

.....

**Quesito 2.VI.** Verificare la 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;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Avola (SR) in vicolo Tagliamento n. 23 e ricade in ZTO "B" del vigente PRG. Il suddetto immobile è stato costruito, così come si evince dal titolo di proprietà prima del 01/09/1967.

Presso gli uffici competenti non risultano ulteriori titoli abilitativi.

Dopo aver preso visione dei luoghi si è accertata la difformità della planimetria catastale, rispetto all'esistente.

L'immobile non è provvisto di autorizzazione di abitabilità, né tantomeno di SCA.

.....

**Quesito 2.VII.** In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

Come precedentemente descritto l'immobile risulta costruito prima del 01/09/1967.

Presso gli uffici competenti non risultano ulteriori titoli abilitativi.

#### **OPERE ABUSIVE, REGOLARIZZAZIONE E RELATIVI COSTI**

Al fine della regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate è possibile procedere alla regolarizzazione mediante una pratica catastale DOCFA. I costi si stimano in circa € 1.000,00.

.....

**Quesito 2.VIII.** Indicare l'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D.Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e e) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; e) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, non rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) <sup>(\*)</sup> così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e come richiesto dall'Ill.mo Giudice in sede di giuramento.

<sup>(\*)</sup> Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 072021/8600 del 08.07.2021 (allegato 07)

.....

**Quesito 2.IX.** Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

#### LOTTO

Abitazione sita a Avola (SR) Vico Tagliamento n. 23, distinta al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 80, part. 10740, sub. 1, categoria A/4

Il lotto di vendita è caratterizzato da un immobile su tre livelli a destinazione residenziale con i servizi e coperto da terrazza praticabile.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 08) ed il rilievo effettuato (allegato 06).

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Composizione Altezza utile interna è  $h_{utile} = 3,70$  m

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
<i>Piano Terra</i> <span style="float: right;">Altezza utile interna è <math>h_{utile} = 3,00</math> m</span>		
Residenziale	33,00	Stato Normale
<i>Piano Primo</i> <span style="float: right;">Altezza utile interna è <math>h_{utile} = 3,70</math> m</span>		
Residenziale	33,00	Stato Scadente
BALCONI	3,70	Stato Scadente
<i>Piano Secondo</i> <span style="float: right;">Altezza utile interna è <math>h_{utile} = 2,40</math> m</span>		
Non residenziale	8,74	Stato scadente
Terrazza praticabile	20,40	Stato scadente

#### SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	66,00	100%	66,00
Non residenziale	8,74	35%	3,06
BALCONI	3,70	25%	0,92
TERRAZZO	20,40	25%	5,10
			75,08

## CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

1. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
2. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

### 1. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona B1 (centrale/centro storico-esagono-vie manzoni-s.francesco-garibaldi-lincon-vittorio emanuele), è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2020, la più recente, per immobili siti nel comune di Avola zona B1 (centrale/centro storico-esagono-vie manzoni-s.francesco-garibaldi-lincon-vittorio emanuele), in

stato conservativo normale con tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico e destinazione Residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 600,00 a un massimo di € 820,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{O.I.A.T.} = 710,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Avola è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a:

$V_{agencie} = 500,00 - 600,00 \text{ €/mq}$ , per civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 630,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO	Stato di manutenzione	Valore <sub>mercato</sub>	Superficie Commerciale	Valore
	Normale	€ 630,00	75,08 mq	€ 47'300,40
TOTALE arrotondato				€ 47'300,00

## 2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

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

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

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- $B_f$  (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

**Determinazione del Beneficio Fondiario** Il beneficio fondiario ( $B_f$ ) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $B_f = R_{lt} - \text{spese di parte padronale}$ .

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

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

**Determinazione del Saggio di Capitalizzazione** La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,05 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula  $r = \Sigma B_i / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**DETERMINAZIONE  $R_{it}$**  Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Avola, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

– €/mq 2,20 per gli immobili a destinazione Residenziale;

e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq x mese	Superficie	$R_d$ Canone annuo Totale	$B_i$ ( $R_d$ - spese 15 %)	Valore Complessivo $B_i/r$
	Normale <sup>1)</sup>	€ 2,20	75,08 mq	€ 1.982,16	€ 1.684,84	€ 56'349,16
<b>TOTALE arrotondato</b>						<b>€ 56'350,00</b>

<sup>1)</sup> Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore <del>medio</del> di Mercato
	€ 47'300,00	€ 56'350,00	€ 51'825,00

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione catastale può stimarsi forfettariamente una cifra pari a € 1.000,00.

Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

Descrizione	Decurtazione 15%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto di vendita	€ 7773,75	€ 44'051,25
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 1'000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 43'051,25</b>

**VALORE FINALE DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

**TOTALE LOTTO**  
arrotondando  
**€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)**



Il CTU

iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa Sez. A

*Ing. Giovanni*  
Ing. Giovanni



**Quesito 2.X.** Nel caso di quota indivisa, esegua una 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;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.

**Quesito 2.XI.** Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto il bene inserito nel lotto di vendita risulta nella piena proprietà del debitore.

#### **DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA**

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.

Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Conferimento incarico e giuramento);
- Allegato 2 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 3 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 4 (Visura Catastale storica/Planimetria Catastale);
- Allegato 5 (Titolo di proprietà);
- Allegato 6 (Rilievo metrico);
- Allegato 7 (Attestato di Prestazione Energetica);
- Allegato 8 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo);
- Allegato A (Specifica Onorario e spese tecniche del CTU);

Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.

Siracusa, 02/07/2021



Il CTU  
iscritto all'Ordine degli Ingegneri  
*Ing. Giovanni Calvo*  
ing. Giovanni Calvo  
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA  
DOTT. ING. GIOVANNI CALVO  
N. 1896  
SEZ. A

## Sommario

PREMESSA .....	1
BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA .....	2
OPERAZIONI PRELIMINARI .....	2
RISPOSTE AI QUESITI 1. ....	3
Quesito 1.i. ....	3
Quesito 1.ii. ....	3
Quesito 1.iii. ....	3
RISPOSTE AI QUESITI 2. ....	4
Quesito 2.i. ....	4
Quesito 2.ii. ....	5
Quesito 2.iii. ....	6
Quesito 2.iv. ....	6
Quesito 2.v. ....	6
Quesito 2.vi. ....	7
Quesito 2.vii. ....	8
Quesito 2.viii. ....	8
Quesito 2.ix. ....	10
Quesito 2.x. ....	16
Quesito 2.xi. ....	16
DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA .....	16