

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 230/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore procedente: SIENA NPL 2018 S.r.l.

con sede in Via Piemonte n. 38, 00187, Roma (Roma)

rappresentata da DOVALUE S.p.A.

con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)

Rappresentata e difesa: Avv. Di Luciano Sebastiano

con studio in Viale Scala Greca n. 181/F, 96100, Siracusa (SR)

Debitori eseguiti: omissis

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Bosco Daniele

con studio in Viale Santa Panagia n. 136/NI, 96100, Siracusa (SR)



PROCEDIMENTO 230/2023 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **SIENA NPL 2018 S.r.l.**, con sede in Via Piemonte n. 38, 00187, Roma (Roma), C.F. 14535321005, rappresentata da **DOVALUE S.p.A.**, con sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR), P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'**Avv. Di Luciano Sebastiano**, C.F. DLC SST 72C16 C351W, pec sebastiano.diluciano@avvocatisiracusa.legalmail.it, con studio in Viale Scala Greca n. 181/F, 96100, Siracusa (SR)

CONTRO

Omissis e Omissis

PREMESSA

In data 28.12.2023, notificata da pec del Tribunale del 02.01.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile ubicato in Francofonte (SR), Via Carlo Poerio n. 25 (*vd. Allegato 01*).

In data 04.01.2024 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 13.01.2024 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 15.01.2024 (*vd. Allegato 02*);
- In data 13.01.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (*vd. Allegato 03*);
- In data 13.01.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, ultimate in data 05.05.2024 (*vd. Allegato 04*);



- In data 13.01.2024 veniva trasmessa istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Francofonte, alla quale seguiva risposta del 18.01.2024 (vd. *Allegato 05*);
- In data 19.01.2024 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 08.02.2024 (vd. *Allegato 06*);
- In data 08.01.2024 il CTU riceveva una pec da parte del Custode Giudiziario nominato, Avv. Bosco Daniele, in merito al sopralluogo, fissato per giorno 08.02.2024, ore 10.30 e seguenti. Il CTU dava successivo riscontro a mezzo pec in data 09.01.2024. In data 08.02.2024 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito negativo alla presenza del Custode Giudiziario. Veniva pertanto lasciata opportuna comunicazione all'interno della cassetta postale in merito ad un successivo tentativo di accesso, fissato per giorno 29.02.2024, ore 9.00 e seguenti. Nella stessa data veniva inviata a mezzo pec copia del verbale alle parti costituite. In data 29.02.2024 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato, nuovamente con esito negativo. Veniva pertanto lasciata opportuna comunicazione all'interno della cassetta postale in merito ad un successivo tentativo di accesso, fissato per giorno 27.03.2024, ore 9.30 e seguenti. Nella stessa data veniva inviata a mezzo pec copia del verbale alle parti costituite. In data 27.03.2024 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario e di *omissis*, debitore esecutato. Nella stessa data veniva trasmessa copia del verbale di sopralluogo a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 08*).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile indipendente ubicato in Francofonte (SR), Via Carlo Poerio n. 25, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.la 3672, sub. 3.



LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in **Francofonte (SR)**, 96015, **Via Carlo Poerio n. 25**, con coordinate GPS **37°13'43.6"** di Latitudine Nord e **14°52'50.9"** di Longitudine Est. Esso è ubicato in area centrale, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale e ricco di attività di ogni tipo, da quelle commerciali a quelle scolastiche. Si trova in prossimità di aree attrezzate a verde, nonché ad immediata vicinanza della piazza centrale del comune.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 2129 racc. n. 1037 del 01.07.2008 (vd. *Allegato 02*), in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di *omissis* e per 1/2 di *omissis*.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte** come segue:



- **Fg. 57, p.Ila 3672, sub. 3**

(ex Fg. 57, p.Ila 3672, sub. 2 soppresso in data 29.05.2007, prat. SR0149501 e ancor prima Fg. 57, p.Ila 1348, sub. 2 soppresso in data 08.11.2006, prat. SR0112752)

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 65 (totale escluse aree scoperte mq 63), Rendita € 113,10

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 03*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, **presenta difformità distributive ai vari livelli rispetto alle planimetrie catastali in atti. Si segnala, inoltre, che la rappresentazione catastale dell'immobile, in atti dal 29.05.2007, risulta a sua volta difforme rispetto agli elaborati grafici di cui ai titoli edilizi, in atti dal 09.04.1968. La dichiarazione riportata sull'atto di proprietà dell'immobile secondo cui questo non risultava essere stato oggetto di modifiche per cui si sarebbe richiesta opportuna autorizzazione urbanistica, risulta pertanto errata. Ulteriori modifiche al fabbricato venivano effettuate dopo l'acquisto da parte degli odierni proprietari. Premesso quanto sopra risultano necessarie una sanatoria urbanistica relativamente alle opere legittimabili, la realizzazione delle opportune opere di messa in pristino dello stato legittimo relativamente alle opere non sanabili, eventuali modifiche interne per adattare l'immobile alla funzione residenziale e, infine, un aggiornamento catastale, così da fornire all'immobile una restituzione grafica corrispondente allo stato dei luoghi così definito. L'*Allegato 09* propone, unitamente al rilievo dello stato di fatto dei luoghi, un'ipotesi di legittimità urbanistica e catastale sulla base della quale viene redatto il calcolo della superficie commerciale.**

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 300,00

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 18016, Reg. part. n. 14183 del 22.09.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. In particolare si segnala che, avendo l'immobile modificato identificativo catastale due volte nel corso del ventennio, risulta necessario estendere l'ispezione alle p.Ile catastali che hanno dato origine a quella attuale.



FG. 57, P.LLA 1348, SUB. 2

(soppresso con denuncia di variazione del 08.11.2006, prot. n. SR0112752):

- TRASCRIZIONE del 14.09.2007 – Registro Particolare 14263 Registro Generale 22397
Pubblico Ufficiale LAURINO GIUSEPPINA Repertorio 3557/828 del 28.08.2007
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA

FG. 57, P.LLA 3672, SUB. 2

(soppresso con denuncia di variazione del 29.05.2007, prot. n. SR0149501):

- TRASCRIZIONE del 14.09.2007 – Registro Particolare 14263 Registro Generale 22397
Pubblico Ufficiale LAURINO GIUSEPPINA Repertorio 3557/828 del 28.08.2007
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA

FG. 57, P.LLA 3672, SUB. 3

(attuale identificativo dell'immobile, nato con denuncia di variazione del 29.05.2007, prot. n. SR0149501):

- TRASCRIZIONE del 14.09.2007 – Registro Particolare 14263 Registro Generale 22397
Pubblico Ufficiale LAURINO GIUSEPPINA Repertorio 3557/828 del 28.08.2007
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERMA
- TRASCRIZIONE del 04.07.2008 – Registro Particolare 10565 Registro Generale 15881
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2129/1037 del 01.07.2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04.07.2008 – Registro Particolare 3342 Registro Generale 15882
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 2130/1038 del 01.07.2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 22.09.2023 – Registro Particolare 14183 Registro Generale 18016
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3235/2023
del 16.08.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

Gli immobili, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risultano essere nel possesso dei seguenti soggetti** *(vd. Allegato 05)*:

- *Omissis* (debitore);
- *Omissis* (figlio dei debitori);
- *Omissis* (figlia dei debitori).



6. Le adiacenze

L'immobile si presenta ai diversi livelli come appresso descritto.

PIANO TERRA:

- **A nord confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 5868, sub. 5, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est e a sud confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3672, sub. 1, intestato a *omissis*;**
- **A ovest affaccia su Via Carlo Poerio, da cui trae accesso al civico n. 25.**

PIANO PRIMO:

- **A nord confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 5868, sub. 4, intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 6536, sub. 8, intestato a *omissis*;**
- **A sud affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3673, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A ovest affaccia su Via Carlo Poerio.**

PIANO SECONDO:

- **A nord confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 5868, sub. 4, intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;**
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 6536, sub. 8, intestato a *omissis*;**
- **A sud affaccia sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 57, p.IIa 3673, intestato a *omissis* e a *omissis*;**
- **A ovest affaccia su Via Carlo Poerio.**

7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile veniva edificato, relativamente al piano terra e al piano primo, in data anteriore al **01.09.1967, ovvero in assenza di titolo edilizio e di relativa agibilità**. Agli atti del Catasto infatti risulta esservi traccia, sebbene non rasterizzata, di atti risalenti al 26.12.1939, i quali attestano quanto sopra detto. **Con L.E. del 09.04.1968 (prat. n. 68) veniva autorizzato il progetto di sopraelevazione**



al piano secondo del fabbricato (vd. *Allegato 05*). Non vi è traccia negli archivi comunali di ulteriori autorizzazioni edilizie. L'immobile risulta ancora oggi sprovvisto di agibilità.

Con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 09*, si riscontrano difformità ai vari livelli del fabbricato. La dichiarazione riportata sull'atto di proprietà del 01.07.2008, secondo cui questo non risultava essere stato oggetto di modifiche per cui si sarebbe richiesta opportuna autorizzazione urbanistica, risulta pertanto errata. Ulteriori modifiche al fabbricato venivano effettuate dopo l'acquisto da parte degli odierni proprietari.

Al piano terra, in particolare, si è provveduto ad un frazionamento abusivo attraverso il quale si è originato l'immobile di cui al sub. 1, distinto dal sub. 3 oggetto del pignoramento. Al piano secondo, oltre alla diversa posizione del tramezzo che divide i due vani interni, si è inoltre provveduto alla realizzazione di un servizio igienico, modificando la sagoma perimetrale del vano scala. Si segnala infine la presenza di bucatore abusive ai piani primo e secondo, prospicienti la proprietà adiacente lato sud (Fg. 57, p.IIa 3673).

Trattandosi di fabbricato in muratura portante, le modifiche sopra descritte, ad eccezione del frazionamento, rappresentano abusi di tipo strutturale, inquadrabili all'interno di un giudizio penale. Non è possibile infatti configurare la cosiddetta "doppia conformità" prevista dall'accertamento di conformità art. 36 D.P.R. 380/01 per la sanatoria degli abusi edilizi, perché non è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche (Cassazione Penale n. 2357/2023). **Al fine di evitare l'avvio di procedure penali occorre pertanto rimuovere gli abusi strutturali e ripristinare lo stato originario dei luoghi, ovvero provvedere alla riconfigurazione del vano scala e alla chiusura delle bucatore abusive sul prospetto lato sud.**

Premesso quanto sopra risultano necessarie una sanatoria urbanistica relativamente alle opere legittimabili (frazionamento al piano terra e diversa posizione del tramezzo al piano secondo), la realizzazione delle opportune opere di messa in pristino dello stato legittimo relativamente alle opere non sanabili (abusi strutturali) e le eventuali modifiche interne per adattare l'immobile alla funzione residenziale. L'*Allegato 09* propone, unitamente al rilievo dello stato di fatto dei luoghi, un'ipotesi di legittimità urbanistica e catastale sulla base della quale viene redatto il calcolo della superficie commerciale.

Per la pratica di sanatoria urbanistica (CILA in sanatoria) si stimano i seguenti costi:

- € 30,00 di "diritti di istruttoria";



- € 1.000,00 di “oblazione”;
- € 500,00 per “competenze tecniche”.

TOTALE € 1.530,00

Per la pratica di agibilità (SCA) a lavori eseguiti si stimano i seguenti costi:

- € 16,00 di “marca da bollo”;
- € 30,00 di “diritti di istruttoria”;
- € 5,00 per ogni vano, totale € 25,00;
- € 500,00 per “competenze tecniche”.

TOTALE € 571,00

Per la demolizione del servizio igienico al piano secondo, il ripristino della sagoma perimetrale del vano scala, la chiusura delle bucatore ai piani primo e secondo sul prospetto lato sud e la realizzazione di un nuovo servizio igienico, in posizione corretta e a servizio della destinazione residenziale del fabbricato, si stima un prezzo a corpo di € 10.000,00.

8. Certificazioni energetiche

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 08).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il **relativo Attestato**. Si **procede** pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato** (vd. Allegato 10).

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Trattandosi di bene indipendente, non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.



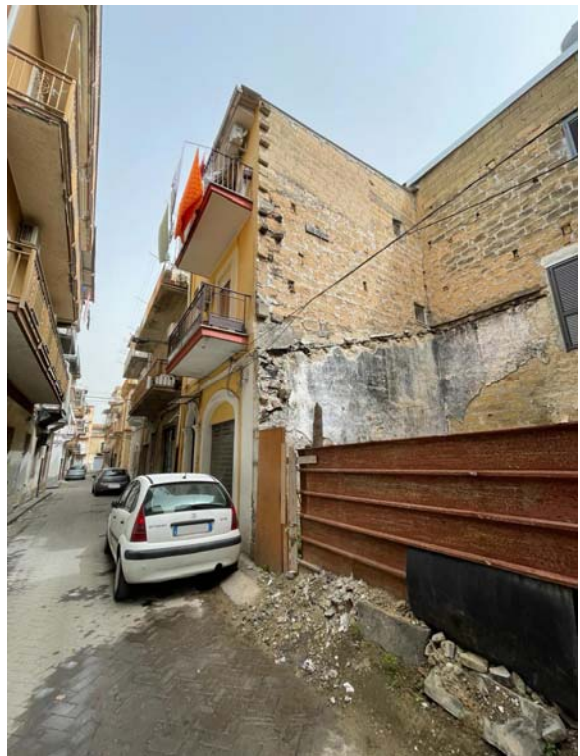
10. Descrizione dei beni

Il fabbricato, del tipo indipendente, si articola su tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo). L'accesso avviene su Via Carlo Poerio al civico n. 25, la quale corrisponde all'unico affaccio ai diversi livelli del fabbricato. Al primo e al secondo piano vi sono, inoltre, due piccole aperture praticate su prospetto in maniera abusiva, che affacciano sulla proprietà adiacente a sud e che contribuiscono a migliorare l'illuminazione degli spazi abitativi interni. L'accessibilità verticale ai diversi livelli è garantita unicamente dal vano scala interno. Dal punto di vista distributivo, come meglio rappresentato nel rilievo architettonico all'*Allegato 09*, l'immobile si compone come segue. Al piano terra si trovano l'ingresso e un piccolo vano ripostiglio corrispondente al sottoscala. Al primo piano vi sono due camere da letto, una delle quali affaccia su Via Carlo Poerio tramite balcone, l'altra dispone invece solo di una piccola feritoia sul prospetto di confine con l'altra ditta. Al secondo ed ultimo piano si trovano il salotto e la cucina, di fatto uniti in un ambiente unico, il cui affaccio esterno su strada è garantito tramite un balcone. Anche a questo livello una piccola feritoia di luce è posta sul muro di confine con l'altra ditta. Il prospetto dell'immobile, edificato nel 1939 relativamente ai piani terra e primo, presenta taluni, pochi, elementi architettonici di decoro che arricchiscono la facciata. La struttura dei piani terra e primo è in muratura portante, con murature a spessore che definiscono la sagoma del fabbricato e del vano scala interno. La sopraelevazione del 1968, relativa al secondo livello, è realizzata in muratura di blocchi tufacei di spessore ridotto rispetto ai piani sottostanti. Anche in questo caso si tratta di muratura portante. La copertura è a falda singola leggermente inclinata. Per quanto concerne le finiture interne, le pavimentazioni ai vari livelli sono del tipo gres porcellanato, fatta eccezione per alcune zone disomogenee. La scala è in graniglia di marmo. Anche per quanto riguarda il servizio igienico, questo presenta rivestimenti a parete dello stesso tipo, con alcuni elementi decorativi. Gli infissi esterni, non originali, sono in alluminio privi di taglio termico. Essi sono dotati di tapparelle esterne in plastica. Le porte interne sono del tipo tamburato laminato. L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica ed elettrica. Per il gas si segnala l'utilizzo di una bombola ubicata in cucina per la cottura dei cibi. La produzione di acqua calda ad uso sanitario è affidata alla presenza di uno scaldabagno elettrico posto all'interno del servizio igienico ubicato al secondo livello. All'esterno l'immobile si presenta in stato di manutenzione mediocre. La facciata laterale, confinante con altra ditta, si trova allo stato grezzo in quanto il fabbricato adiacente risulta essere stato demolito. Altrettanto per le condizioni interne all'abitazione, dove non si rinvenivano tracce evidenti di infiltrazioni ed umidità. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:





Vista esterna del fabbricato



Vista della Via Poerio



Vista della Via Poerio

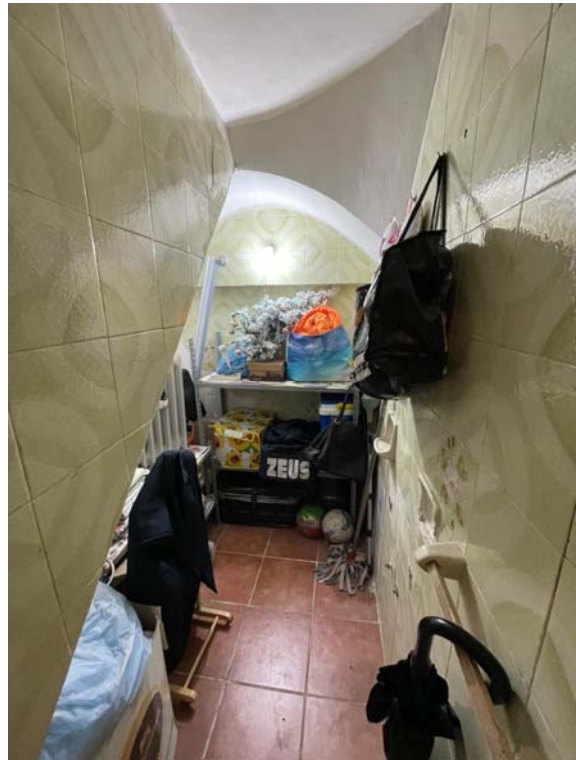


Vista dell'ingresso





Vista del vano scala



Vista del vano sotto-scala

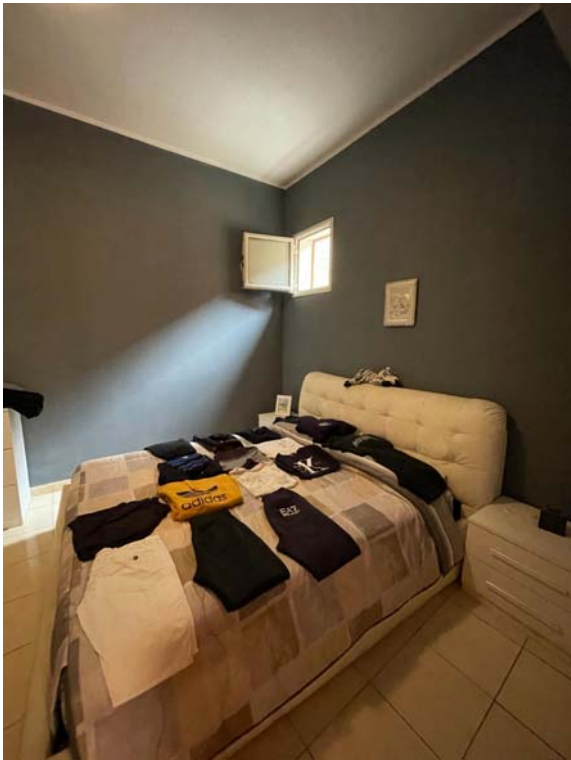


Vista del vano scala



Vista della camera da letto 01





Vista della camera da letto 02



Vista del vano scala al secondo livello



Vista del vano scala al secondo livello



Vista del servizio igienico





Vista del salotto



Vista della cucina



Vista dell'affaccio esterno su Via Poerio



Vista dell'affaccio esterno su Via Poerio



STIMA DEGLI IMMOBILI

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

| AMBIENTE | SUP. LORDA MQ | COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%) | SUP. COMMERCIALE MQ |
|--|---------------------|---|------------------------|
| PIANO TERRA | | | |
| Vano scala 01 | 4,00 | 35% | 1,40 |
| Ripostiglio | 3,04 | 35% | 1,06 |
| PIANO PRIMO | | | |
| Vano scala 02 | 7,36 | 35% | 2,58 |
| Letto 01 | 11,47 | 100% | 11,47 |
| Letto 02 | 16,59 | 100% | 16,59 |
| Balcone 01 | 3,79 | 25% | 0,95 |
| PIANO SECONDO (calcolo basato su ipotesi legittima all'Allegato 09) | | | |
| Vano scala 03 | 7,33 | 35% | 2,56 |
| Salotto | 13,42 | 100% | 13,42 |
| Cucina | 9,70 | 100% | 9,70 |
| Anti Wc | 2,01 | 35% | 0,70 |
| Wc | 3,18 | 35% | 1,11 |
| Balcone 02 | 3,79 | 25% | 0,95 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | Sc = 62,49 mq |



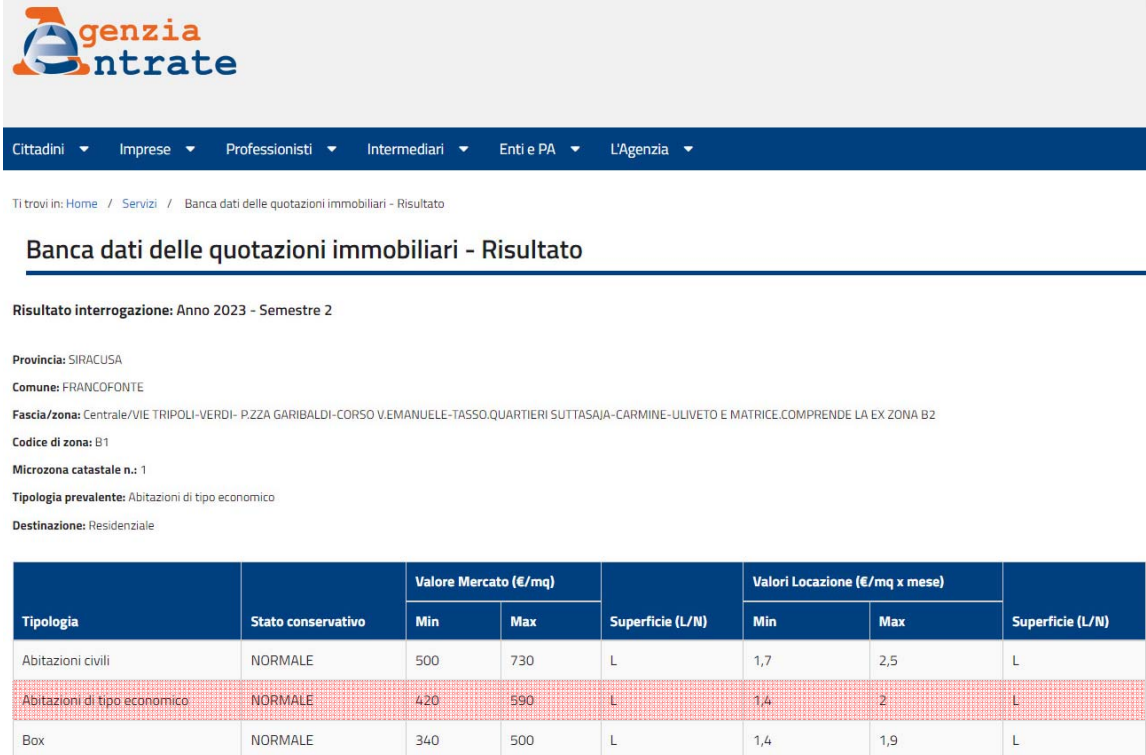
2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Francofonte, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 420,00 ed € 590,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla seconda semestralità del 2023.



Provincia: SIRACUSA
Comune: FRANCOFONTE
Fascia/zona: Centrale/VIE TRIPOLI-VERDI- P.ZZA GARIBALDI-CORSO V.EMANUELE-TASSO.QUARTIERI SUTTASAJA-CARMINE-ULIVETO E MATRICE.COMPRENDE LA EX ZONA B2
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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 | 500 | 730 | L | 1,7 | 2,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 420 | 590 | L | 1,4 | 2 | L |
| Box | NORMALE | 340 | 500 | L | 1,4 | 1,9 | L |

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente in linea con i valori medi proposti dall'OMI.



Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, del fatto che trattasi di immobile terra/cielo completamente autonomo con accesso indipendente su strada, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 500,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 500,00 \times 62,49 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 31.245,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Francofonte, si individua tra 1,40 €/mq e 2,00 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per il fabbricato in esame si ritiene pari a € 1,70 x 62,49 mq = 106,23 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.274,76. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$\text{€ } 1.274,76 - (15\% \text{ di } R) = \text{€ } 1.083,55$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = \text{€ } 1.083,55 / 0,04 = \text{€ } 27.088,55$$



La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (\text{€ } 31.245,00 + \text{€ } 27.088,55)/2 = \text{€ } 29.166,87$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale, urbanistica e i costi di demolizione e di messa in pristino delle condizioni di sanabilità del bene.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = \text{€ } 16.000,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- **Omissis (1/2) = € 8.000,00;**
- **Omissis (1/2) = € 8.000,00.**

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.



ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atto di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Certificati d'Anagrafe dei soggetti residenti
- *Allegato 06*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Visura APE
- *Allegato 09*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 10*: APE

Siracusa, 01 Luglio 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Alberto Reale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N.830 Arch. Alberto REALE 2009". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI PAESAGGISTI, CONSERVATORI - PROV. DI SIRACUSA".

