

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 277/2021 R.G.

*Monte Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle
Imprese S.p.A.*

Contro

Omissis

presso

Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U. Ing. Branca Salvatore

Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)

Tel 0957834592 - cell. 3334814940



PREMESSA

Con decreto del 25/03/2022, il G.E. Dott.ssa CULTRERA Concita, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà della Omissis, invitava lo scrivente Ing. Branca Salvatore a prestare giuramento entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto di nomina – depositando telematicamente l'accettazione dell'incarico come da verbale di nomina del 11/04/2022 e sottoponendo al medesimo i “QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI”, nonchè fissava per la determinazione della modalità della vendita, l'udienza del 18/10/2022.

Il giorno 11/04/2022, lo scrivente accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.-

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisate le parti con lettera raccomandata A/R e PEC del 27/04/2022 e successiva PEC del 19/05/2022, mi recavo sul luogo oggetto della procedura esecutiva sito a Siracusa via Canonico Nunzio Agnello, n. 12, scala A, il giorno 30/05/2022, e alla presenza della Omissis nonché del custode nominato, ho proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

RISPOSTA AL QUESITO I) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto del pignoramento, nella presente relazione, sono identificati



come **Lotto A**, e **Lotto B**. Il lotto denominato A, fa parte di un edificio residenziale condominiale sito a Siracusa, composto nel suo insieme da quattro piani fuori terra con accesso da via Canonico Nunzio Agnello n. 12, scala A. Mentre il lotto denominato B fa parte dello stesso edificio su descritto con accesso da cortile condominiale.

L'immobile indicato come **lotto A**, nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa fino alla data del 11/04/2022 risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure catastali allegate):

foglio	Particella	Sub.	ubicazione	interno	Piano	Categ.	cl.	Consist.	Rendita
26	1751	8	Via Canonico Nunzio Agnello	scala A	3	A/3	3	6 vani	€ 557,77

Confina a Nord, est e ovest, con cortile interno, a sud con vano scala condominiale (vedere visure catastali storiche e planimetrie catastali allegate).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37,25055 e longitudine: 15,09083.

L'immobile indicato come **lotto B**, nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa fino alla data del 11/04/2022 risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure catastali storiche allegate):

foglio	Particella	Sub.	ubicazione	interno	Piano	Categ.	cl.	Consist.	Rendita
26	1751	31	Via Canonico Nunzio Agnello	scala A	T	C/6	3	19 m ²	€ 114,81

Confina a Nord, est e ovest, con cortile interno, a sud con vano scala condominiale (vedere visure catastali storiche e planimetrie catastali



allegate).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37,089579 e longitudine: 15,255668.

RISPOSTA AL QUESITO II) - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento di cui ai lotti A, e B, sono ubicati nella zona periferica dell'abitato di Siracusa, avente tipologia tipo civile, e precisamente il lotto A è situato a piano terzo con accesso da via Canonico Nunzio Agnello n. 12 e il lotto B è situato a piano terra con accesso da via anonico Nunzio Agnello n. 12. La via Canonico Nunzio Agnello è caratterizzata da un basso flusso veicolare.

Allo stato, gli immobili pignorati sono composti da:

(Lotto A): appartamento adibito a civile abitazione, situato al piano terzo che si accede tramite una scala a doppia rampa. L'appartamento comprende, un salone, un corridoio-disimpegno, tre camere, un bagno, una cucina e un ripostiglio (vedere foto dalla n° 1 alla n° 6). Al salone vi si accede direttamente dal vano scala, (vedere planimetria allegata), mentre dal corridoio-disimpegno si accede alla cucina, alle tre camere, al bagno, al ripostiglio. Il salone, la camera n. 1, la camera n. 2, la camera n. 3, la cucina, il bagno e il ripostiglio prospettano su cortile condominiale interno mediante porte e finestre (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Nel vano cucina i muri sono rifiniti con intonaco civile e in parte rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno, sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m (vedere foto n° 6). I soffitti dei locali sopra indicati



sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, tranne parte del soffitto del salone che presenta un contrasoffitto in cartongesso.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con serrande avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 130,07 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,90 m.

Le rampe di scala che dal piano terra conducono al terzo piano hanno i gradini rivestite di marmo (vedere foto n° 8). L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, in buono stato di conservazione e di impianto di scarico che immette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Il muro di prospetto e i parapetti dei ballatoi sono rivestiti mediante cappotto tipo EPS (polistirene espanso sintetizzato) per come riferito dal tecnico che segue la pratica di ristrutturazione, in ottimo stato di conservazione e rasante di colore blu e bianco (vedere foto n° 7).

(Lotto B): il quale comprende, un locale adibito a garage situato a piano terra, ed un soppalco. Al garage si accede direttamente dal cortile condominiale, (vedere planimetria e foto n° 9 e n° 10 allegate). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: il pavimento è con piastrelle di ceramica. I muri ed il soffitto sono rivestiti con intonaco civile.

L'apertura del garage, è in ferro ed in lamiera del tipo basculante (vedere foto n° 10).

Copre una superficie lorda di 19,57 m², ed ha una altezza dal piano calpestio al soffitto di 3,00 m. Il muro di prospetto è rifinito con intonaco e rasante di



colore grigio, in buono stato di conservazione. (vedere foto n° 3).

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto rientrano nella nozione di edilizia convenzionata:

1. La convenzione tra il comune di Siracusa e la Cooperativa Edilizia FULGENS del 19/07/1988 rep. n. 31743 e racc. n. 11042 indica la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie;
2. La convenzione è stata trascritta a Siracusa il 28/07/1988 Registro generale n. 13130 e registro particolare n. 10250;
3. I limiti indicati nella concessione sono trascritti nell'articolo 14, articolo 16 e articolo 17 che si allegano;
4. Non esiste nessuna affrancazione trascritta da come si evince dalla nota del comune di Siracusa del 12/07/2022 prot n. 106904 che si allega;
5. I costi di affrancazione vincoli sono pari ad € **4.483,57** da come si evince dalla nota del comune di Siracusa del 12/07/2022 prot. n. 106904.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio ha strutture portanti in c.a., i solai sono in laterizi e c.a.. Le tramezzature sono in mattoni forati in foglio. Dalle caratteristiche costruttive non si notano lesioni o altri difetti costruttivi che né possa turbare l'equilibrio statico.

RISPOSTA AL QUESITO III) - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano in possesso della Signora:



Omissis, nata a Siracusa il 20/07/1970 proprietà per 1/1;

alla quale sono pervenuti con atto di compravendita del 0403/2002 Rep n. 26782 trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa ai nn. 4539/3452 del 16/03/2002, così come da relazione notarile depositata in atti. Gli immobili oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo risultano occupati dalla Omissis e da tre figlie di cui due minorenni.

RISPOSTA AI QUESITI IV) E V) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, non è emersa la presenza di vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente, quali ad esempio quelli che potrebbero derivare da:

- domande giudiziali;
- atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) **ISCRIZIONE N. 18022/5614 del 19/07/2005** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/05/2005 numero di repertorio 303/2005 emesso da Giudice Unico sede di Siracusa a favore di BANCA ANTONINA POPOLARE VENETA S.P.A. PIAZZETTA TURATI N. 2 PADOVA Sede Padova Codice fiscale 02691680280 contro Omissis, CON



SEDE IN SIRACUSA VIA ELORINA N. 97 sede Siracusa codice fiscale 01355510890, Omissis nata il 20/07/1970 a Siracusa Codice fiscale Omissis, Omissis nato il 12/07/1971 a Siracusa codice fiscale Omissis, Omissis nata il 09/09/1961 a Siracusa Omissis, Omissis nata il 25/12/1968 a Siracusa codice fiscale Omissis, Omissis nata il 25/12/1968 a Siracusa codice fiscale Omissis, Omissis nata il 29/01/1974 a Siracusa codice fiscale Omissis

Capitale € 65.568,67 Totale € 93.000,00

TRASCRIZIONE N. 701/623 del 13/01/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/11/2021 numero di repertorio 3549 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA sede SIRACUSA

A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. sede SIENA codice fiscale 01483500524.

Altre informazioni per l'acquirente:

Da come si evince dalla nota dell'amministratore di condominio Arch. Sabrina Nastasi, la situazione contabile della proprietaria dell'appartamento iscritto al NCEU del comune di Siracusa al foglio n. 26 particella 1751 sub. 8 è la seguente:

- Importo annuo da corrispondere al Condominio per quanto riguarda la gestione Ordinaria delle spese in base al Bilancio preventivo, è di € 900,00;
- Importo annuo quote straordinarie (Bonus ristrutturazione 50%) con scadenza 31/12/2022 per un importo di € 1.066,30. Alla data del 05/07/2022 la condomina esecutata ha pagato regolarmente tutte le quote



- mensili spettanti (si allega riparto della spesa straordinaria);
- Per quanto riguarda spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non risulta da parte di questa Amministrazione alcun debito da imputare alla condomina esecutata;
 - Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari reattivi al bene pignorato l'Amministratore di condominio non è a conoscenza (vedere nota dell'Amministratore di condominio Arch. Sabrina Nastasi del 05/07/2022).

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame della documentazione in atti risulta che gli immobili nel ventennio precedente al pignoramento risultano di proprietà della Omissis. codice fiscale Omissis, per la quota pari a 1/1.

Successivamente con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 25/07/1994, Rep n. 40384 da Notaio Di Trapani Saro di Siracusa, trascritto il 29/07/1994 ai nn. 12102/9347, riguardante le unità immobiliari iscritte in catasto urbano del comune di Siracusa al foglio n. 26 particella n. 1751 sub. 31 e particella 1751 sub. 8 venivano trasferite a Omissis nato a Siracusa il 01/11/1942 per la quota di 1/1.

Successivamente con atto di compravendita del 04/03/2022 rep. 26782 il Omissis, vendeva le unità immobiliari su descritte alla sig:ra Omissis.

RISPOSTA AL QUESITI VI) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E ESISTENZA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' O ABITABILITA', ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Siracusa, con richiesta del 29/04/2022 assunta al protocollo in data 29/04/2022 al n. 54722 agli atti comunali risultano i seguenti progetti approvati ed allegati alla presente relazione:

- Autorizzazione di Abitabilità avente prot. n. 1.65/Ig del 09/02/1994;
- Concessione edilizia n. 1183 del 11/02/1989 concessa dal Comune di Siracusa alla Cooperativa Edilizia Fulgens, per la realizzazione di 24 alloggi sociali (vedere copia della concessione allegata);
- Autorizzazione edilizia n. 80 del 11/07/1993 per eseguire lavori di modifiche interne e sistemazione esterna (vedere copia concessione edilizia allegata).

Mentre da informazioni prese dal tecnico incaricato per effettuare ristrutturazione del condominio con il super bonus 110%, lo scrivente è venuto a conoscenza di:

- Comunicazione inizio lavori asseverata avente prot n. 0038280 del 22/03/2021, per diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura parziale di un balcone (vedere copia comunicazione inizio lavori asseverata allegato alla presente).

Gli immobili secondo il vigente P.R.G. ricadono in zona contrassegnata con il simbolo **B2.3 – aree sature di edilizia convenzionata**. Rispetto al contesto edilizio circostante, le unità edilizie sono aggregate in un tessuto continuo, con buona possibilità di parcheggio. Inoltre nelle vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, artigianali, di culto ricettive e uffici, e servizi pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



**RISPOSTA AL QUESITO VII) - IRREGOLARITA' URBANISTICA O
EDILIZIA**

Dal confronto tra le piante planimetriche rilevate dallo scrivente, e le piante prodotte sia nella Comunicazione inizio lavori asseverata che nella Autorizzazione edilizia n. 80 del 11/07/1993, si deduce che la costruzione dell'appartamento censito al NCEU al foglio 26 del Comune di Siracusa particella 1751 sub. 8 è conforme alla planimetria allegata alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata. Mentre il box auto (Garage) risulta difforme rispetto al progetto approvato mediante Autorizzazione edilizia n. 80 del 11/07/1993 e consistono in:

- Costruzione di sopplaco con orditura in acciaio e legno, il quale non si è potuto rilevare in quanto il garage era per la presenza del ponteggio della ristrutturazione davanti l'accesso del garage.

Inoltre, le piante planimetriche catastali richieste dallo scrivente e allegate alla presente differiscono dalle piante planimetriche rilevate dal C.T.U. per modifiche consistenti:

- Costruzione di sopplaco all'interno del garage il quale non si è potuto rilevare in quanto il garage era inaccessibile in quanto davanti la porta vi era montato il ponteggio.

In merito alle difformità prodotte rispetto al progetto approvato con autorizzazione edilizia n. 80 del 1985 ho accertato s'è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47, L.R. del 10/08/1985, n. 37 e del DPR del 06/06/2001 n. 380.

Infatti da accertamenti effettuati presso l'apposito Ufficio Tecnico settore



Urbanistica del Comune di Siracusa che tratta le pratiche di sanatoria, nei rispettivi elenchi opportunamente redatti dall'ufficio stesso nulla risulta in merito all'edificio in oggetto. Pertanto si deve dedurre che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria edilizia.

Le suddette modifiche, potranno essere regolarizzate presentando una Segnalazione Comunicazione Inizio Attività in sanatoria (SCIA in sanatoria) ai sensi dell'art. 37, del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

La presentazione della Segnalazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (SCIA in sanatoria) è subordinato al pagamento sia di una sanzione pecuniaria che varia da € 516,00 a € 10.329,00 ai sensi dell'art. 37 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 che dei diritti di segreteria per il comune di Siracusa, previo nulla osta del Genio Civile della provincia di Siracusa e nuova planimetria catastale.

I costi per la redazione delle tre pratiche da parte di un tecnico libero professionista comprensive di bolli sono pari a circa € 3.500,00.

Si precisa che alla data 30/05/2022 non esisteva nessuna chiusura a vetri del balcone, in quanto alla data sopra indicata vi era un cantiere aperto. Pertanto l'assenza della chiusura a vetri del balcone non viene considerata abuso edilizio.

**RISPOSTA AL QUESITO VIII) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA**

Sulla base dei documenti depositati in atti non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica. Dato che l'immobile in oggetto allo alla data del sopralluogo è sottoposto ad



una ristrutturazione di tipo energetica per migliorare l'efficienza energetica (cambio di infissi, cambio di condizionatori) Pertanto il sottoscritto C.T.U. non si è prestato a redigerlo e si consiglia di redigerlo una volta terminata la ristrutturazione.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA CANONICO NUNZIO AGNELLO N. 12 PIANO TERZO (LOTTO A)

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Soggiorno	25,38	100	25,38		Buona
Cucina	22,07	100	22,07		Buona
Camera n. 1	17,10	100	17,10		Buona
Camera n. 2	13,64	100	13,64		Buona
Camera n. 3	9,10	100	9,10		Buona
Ripostiglio	2,35	100	2,35		Buona
Bagno	9,64	100	9,64		Buono
Corridoio-Disimpegno	13,40	100	13,40		Buono
Ballatoi	18,40	25	18,40		Buono



Muri interni	4,62	100	4,62	----	----
Muri perimetrali	12,86	100	12,86	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile 148,56 m²

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Siracusa.

I valori reperiti nel comune di Siracusa, per immobili residenziali nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra **€/m² 597 a €/m² 847**.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in **€/m² 722**.

Avremo quindi:



V_c (valore capitale) = Sc (sup. commerciale) x V_u (valore unitario)

$$148,56 \text{ m}^2 \times 722 \text{ Euro/m}^2 = \text{€ } 107.260,32$$

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da **€/m² 2,10** a **€/m² 3,10**, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore **2,60 €/m²**, il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 148,56 m² e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 2,60 \text{ €/m}^2 \times 148,56 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.635,07$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote dettrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 40%.



$$\text{Spp} = \text{Rpl} \times 0,40 = € 4.635,07 \times 0,40 = € 1.854,03$$

$$\text{Bf} = \text{Rpl} - \text{Spp} = € 4.635,07 - € 1.854,03 = € 2.781,04$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$\text{V}_0 = \text{Bf}/i = € 2.781,04/0,03 = € 92.701,33$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(€ 107.260,32 + € 92.701,33) / 2 = € 99.980,83$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero appartamento a seguito di arrotondamento è di € 99.981,00.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA CANONICO NUNZIO N. 12 PIANO TERRA (LOTTO B)

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Garage	18,40	100	18,40		Buono



Muri interni	2,31	100	2,31	----	----
Muri perimetrali	1,11	100	1,11	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile 21,82 m²

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agencia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Siracusa.

I valori reperiti nel comune di Siracusa, per immobili adibiti a garage nella zona interessata e con caratteristiche simili, oscillano tra **€/m² 365 a €/m² 515**.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in **€/m² 440**.

Avremo quindi:



V_c (valore capitale) = S_c (sup. commerciale) x V_u (valore unitario)

$$21,82 \text{ m}^2 \times 440 \text{ Euro/m}^2 = \text{€ } 9.600,80$$

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €/m² 1,6 a €/m² 2,3, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 2,00 €/m², il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 21,82 mq e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 2,00 \text{ €/mq} \times 21,82 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 510,59$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote dettrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 30%.



$$\text{Spp} = \text{Rpl} \times 0,30 = \text{€ } 510,59 \times 0,30 = \text{€ } 153,18$$

$$\text{Bf} = \text{Rpl} - \text{Spp} = \text{€ } 510,59 - \text{€ } 153,18 = \text{€ } 357,41$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3,0% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$\text{V}_o = \text{Bf}/i = \text{€ } 357,41/0,03 = \text{€ } 11.913,67$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(\text{€ } 9.600,80 + \text{€ } 11.913,67) / 2 = \text{€ } 10.757,24$$

Pertanto il valore complessivo del garage a seguito di arrotondamento è di € **10.757,00.**

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** degli immobili, siti in Siracusa via Canonico Nunzio n. 12 riportati in catasto al Foglio 26 particella 1751 sub 8, categoria A/3 e particella 1157 sub. 31, categoria C/6,



di proprietà della Omissis per la quota di 1/1 ciascuno e di € **99.981,00**, (euro novantanovemilannovecentottantuno/00), per la particella n. 1751 sub. 8 (Lotto A) e di € **10.757,00** (euro seimilacinquecentosette/00) per la particella 1751 sub. 31 (Lotto B).

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.

Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo (n° 1);
- Documentazione fotografica (foto n° 12);
- Piante Planimetriche dei luoghi;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Siracusa in copia:
 - Autorizzazione di abitabilità prot. n. 1065/Ig del 09/02/1994;
 - Autorizzazione edilizia n. 80 del 12/07/1993;
 - Concessione edilizia n. 1183 del 11/02/1989;
 - Attestazione del Comune di Siracusa del 20/05/2022 prot. 70270;
 - Attestazione del Comune di Siracusa del 12/07/2022 prot. 106904;



- Attestazione dell'amministratore di condominio Arch. Sabrina Nastasi del 05/07/2022;
- CILA ai sensi art. 6 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 recepito con modifiche dell'art. 3 della Legge Regionale n. 16/2016 della Regione Siciliana prot. n. 38280 del 22/03/2021 con allegato grafico
- Copia dell'atto di provenienza dei beni;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 10/08/2022

IL C.T.U
(Ing. BRANCA Salvatore)

