

ARCHITETTO OMISSIS

Cell. omissis

PEC: omissis

EMAIL: omissis

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°37/2023 R.G.es.
PROMOSSA da OMISSIS CONTRO OMISSIS**



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche del bene rilevato.....	10
Stima del bene pignorato.....	13
Conclusioni	19

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B - Verbale del sopralluogo

5.c - Documentazioni:

-Titolo di proprietà

-Visura storica dell'immobile

-Planimetria catastale

-Elaborato planimetrico

-Documentazione Urbanistica

5.C- Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°37/2023 R.G.es.
PROMOSSA da OMISSIS CONTRO OMISSIS**

PREMESSO

- che, l'anno 2023 il giorno 5 del mese di giugno, il sottoscritto Architetto OMISSIS, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n. OMISSIS, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa OMISSIS, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dell'immobile pignorato, intestato ai Sig.ri OMISSIS, concernente nel seguente bene:

Abitazione sita nel Comune di Avola, in Via Azzolini, 89, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al Foglio n°43, part. 1596, classe A4;

- che, per espletare il mandato, in data 26 Giugno 2023 alle ore 14:00 come concordato con l'Avv. OMISSIS, nominata custode del suddetto bene immobiliare, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nell'immobile, ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;



- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Avola per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Avola (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti l'immobile appresso descritto ed ha appurato che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convengono:

- Unità edilizia sita in territorio di Avola in Via Francesco Azzolini n. 89 al piano terra, primo e secondo, riportata nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al Foglio n°43, part. 1596, cat. A/4 classe 2, vani 6.5, rendita € 275,27;

L'immobile risulta intestato ai Sig.ri OMISSIS che, per atto di compravendita del 08/09/2005 del notaio OMISSIS con sede in Siracusa, repertorio n. 18709 raccolta n. 9597 acquistò la piena proprietà dell'immobile oggetto di questa perizia.

Come si evince dalla certificazione notarile a firma del notaio Dott. OMISSIS, notaio in Perugia (PG), nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- ipoteca volontaria n. 22079/7081 del 09/09/2005;
- pignoramento immobiliare n. 3614/2928 del 24/02/2023;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Avola

In data 16 Giugno 2023 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Avola, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

In data 21.12.2023 si sollecitava il comune di Avola per il rilascio della documentazione richiesta in data 16.06.2023.

Con il ritiro della documentazione, avvenuta in data 21 Dicembre 2023, si è desunto che per l'immobile in questione non sono presenti titoli edilizi poiché come specificato anche nel titolo di proprietà, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Avola della zona A₂.



TUTELA DEI BENI STORICI ARTISTICI E CULTURALI		NTA
	Edifici di interesse storico architettonico vincolati (D.Lgs. 42/2004)	art. 25
	Edifici isolati di interesse storico artistico	art. 26
SISTEMA DELLA RESIDENZA		
	ZONA A1 (città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia)	art. 16
	ZONA A2 (città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione)	art. 17
	ZONA A3 (borgo marinaro e tonnara di Avola)	art. 18
	ZONA A4 (spazi inedificati di pertinenza della città storica)	art. 19
	ZONA Bs di salvaguardia	art. 35
	ZONA B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui)	art. 36
	ZONA B2 (tessuti con isolati irregolari ed edifici in serie aperta)	art. 37
	ZONA B3 (tessuti dell'edilizia pubblica)	art. 38
	ZONA B4 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero - PdR L.R. 37/85)	art. 39
	ZONA Ci1 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero e agricolo)	art. 41
	ZONA Ci2 (tessuti con edifici isolati in ambito collinare)	art. 42
	ZONA C (lottizzazioni sature)	art. 43
	Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgenti)	art. 44
	Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere	art. 44
	Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere	art. 44
	Ambiti di perequazione (AP)	art. 46
	Perequazioni di completamento (PdC)	art. 48
	Area di recupero del quartiere Priolo	art. 146
	Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio	art. 81
	Ambiti di ricollocazione di edifici ricadenti in aree a rischio	art. 81
	Edifici da demolire	art. 151

Art. 17. Sottozona A2 - Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione

1. In considerazione delle caratteristiche di minor pregio di impianto planimetrico di questa sottozona e della quasi assoluta assenza di spazi pubblici, in essa è consentita anche la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla acquisizione di spazi pubblici e alla realizzazione di piccole aree verdi, indispensabili per l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e per aumentare le condizioni di qualità abitativa e il livello di resilienza urbana di questa parte dell'insediamento, nel rispetto delle sue caratteristiche storiche.

2. Tali interventi, sono da attuare mediante piani particolareggiati di recupero, di



iniziativa pubblica o privata all'interno di perimetri che verranno individuati dal Consiglio Comunale con le modalità di legge o in sede di applicazione di quanto disposto dalla Lr 13/2015. L'individuazione e la redazione di tali piani particolareggiati, in cui andrà elencata anche la disciplina degli interventi ammissibili nelle aree non edificate, deve avvenire in conformità con i seguenti criteri e in ogni caso richiede la preventiva classificazione degli edifici ai sensi della Lr 13/2015 e la salvaguardia degli edifici di pregio (CS1) classificati dal PRG. Tali edifici non potranno in alcun caso essere interessati da interventi diversi da manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento.

3. Essi devono essere rivolti alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale in conformità alle presenti norme ed alla legislazione vigente in materia.

4. Tali Piani dovranno riguardare tessuti urbani storici ancora integri e morfologicamente riconoscibili ma caratterizzati da edilizia fortemente degradata che dovrà essere recuperata, con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione sociale ed economica del patrimonio edilizio nel rispetto delle caratteristiche documentali dell'ambito, del disegno urbano con particolare attenzione agli assetti viari ed alle emergenze architettoniche.

5. Può essere prevista la demolizione di edifici appartenenti alle categorie CS2, CS3 di cui alla classificazione del art. 20 come identificati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". I piani particolareggiati devono essere mirati prevalentemente alla creazione degli spazi pubblici unitari e coerenti anche mediante la ricostruzione degli edifici che su essi prospettano. Le cubature demolite e non ricostruite possono essere trasferite al di fuori della zona A2 negli ambiti di perequazione (AP) con le modalità previste delle presenti norme e usufruendo degli incentivi indicati all'art. 22 delle presenti norme.

6. Gli spazi pubblici ricavati a seguito di tali interventi devono essere destinati prevalentemente a uso pedonale o a traffico limitato (zone 30), con una superficie permeabile pari almeno al 50 %. Deve essere prevista l'introduzione di facciate verdi e pergole urbane ispirate alla tradizione locale e destinate a contrastare l'effetto dell'isola calore e l'eccesso di ruscellamento e sistemi di recupero delle acque meteoriche. Gli stessi spazi non possono essere destinati a parcheggi a raso. In tali spazi possono essere previsti parcheggi pubblici o pertinenziali interrati.



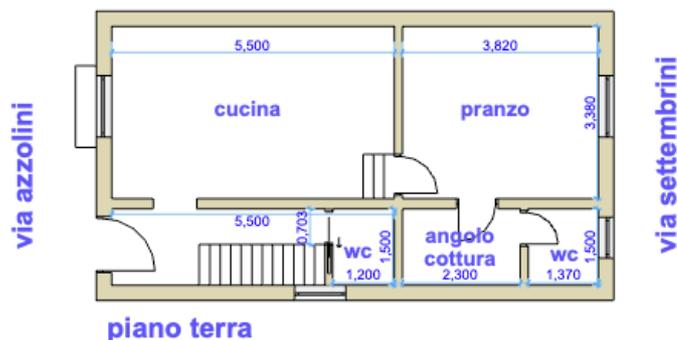
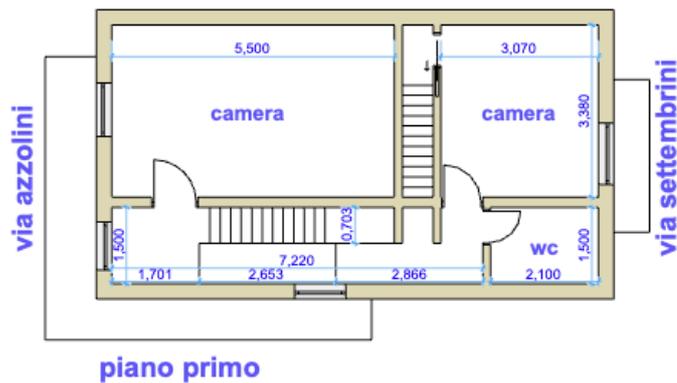
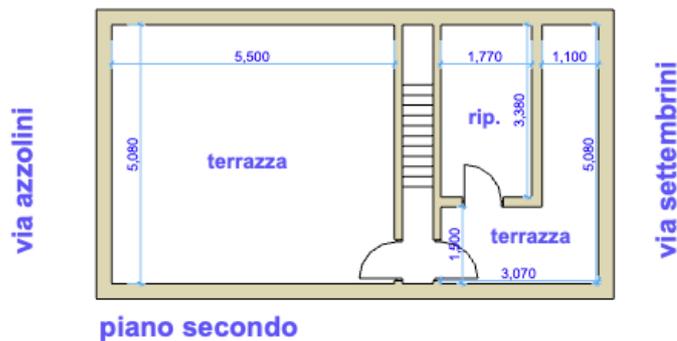
2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità abitativa rilevata, ubicata nel territorio di Avola, in via Francesco Azzolini, al civico 89 ricadente in zona A2 di P.R.G.

L'unità edilizia, nel suo complesso, consiste in una unità abitativa a tre elevazioni fuori terra.



Entrando nell'immobile, si accede ad un disimpegno che introduce alla cucina, proseguendo si accede alla zona pranzo che affaccia sulla via settembrini, dove è possibile accedere direttamente; sul lato destro una porta accede ad un angolo cottura e un servizio igienico.

Al piano superiore, si accede tramite la scala posta all'ingresso. Qui si trova la zona notte composta da una camera matrimoniale, una cameretta e un servizio igienico.

Salendo ancora si trovano due terrazzi, il primo con affaccio su via Azzolini, ed il secondo con affaccio su via Settembrini dove è anche presente un locale ripostiglio (casotto).

Tutti vani al piano terra hanno altezza pari a 3,20 m.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gress porcellanato al piano terra mentre nella zona notte in finto parquet laminato, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.

Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria sono presenti boiler elettrici. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

L'immobile si presenta sommariamente in discrete condizioni strutturali, al



piano terra, si denuncia visivamente la presenza di umidità da risalita.

Si rileva visivamente il fenomeno dello “sfondellamento” del solaio del terrazzo che affaccia su via Settembrini, visibile dal soffitto della cameretta.

A seguito della verifica sui luoghi dell’unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono né spese condominiali, né formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Dall’esame della documentazione urbanistica, l’immobile risulta conforme allo stato di fatto.

L’immobile non rientra nell’ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell’applicazione dell’art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea.

Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell’immobile debba essere allegato all’attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione”, non è



stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2022.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre



l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile

La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l'immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde ma con destinazione non abitabile

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)



La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso
(D.P.R. 138/98)

S.I.residenziale PT+P1+P2 = 55,15mq+54,00mq+16,80mq = 125,95 mq

S.s = 12,60mq (balconi)+36,50mq (terrazza)= 49,10 mq

S.C.= S.I.(1) + 50 % S.s = 150,50 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono,



considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia "centrale" B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=690 €/mq e VMin=470 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0 \quad k2 = 0,2$$

$$K = (0+3*0,2) / 4 = 0,15$$

$$\text{Val.U.} = 470 \text{ €/mq} + (690 \text{ €/mq} - 470 \text{ €/mq}) * 0,15 = 503 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 150,50 \text{ mq} \times 503 \text{ €/mq} = 75.701,50 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 75.000,00 €

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:



$$V_m = R_n / r$$

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - Totale spese annue
Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 1,7 \text{ €/mq} \times 150,50 \text{ mq} \times 12 = 3.070,20 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 2,5 \text{ €/mq} \times 150,50 \text{ mq} \times 12 = 4.515,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 3.792,60 \text{ €}$$

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 proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

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. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)
- 9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$
- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$
- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$
- 12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$
- 13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è $+ 0,16\%$

Saggio medio $(4,50\%+2,00\%)/2=3,25\%$

Saggio di capitalizzazione= $3,25 + 0,16 = 3,41\%$



Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. 30% x € 3.792,60 = € 1.137,78

Reddito annuo netto € 3.792,60 - € 1.137,78 = € 2.654,82

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

€ 2.654,82 x 100/3,41 = € 77.853,96

Il valore complessivo arrotondato è pari a 77.000,00 €

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 75.000 €

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: Vm = 77.000 €



La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: $V = 76.000 \text{ €}$

€ 76.000,00

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Architetto Salvatore Di Mauro

