

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 208/12 R.G. Es.  
Promossa da BCC Banca di Siracusa nei confronti  
della Sig.ra [REDACTED]**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE  
LA STIMA DEL BENE IMMOBILIARE  
PIGNORATO SITO NEL COMUNE DI  
SIRACUSA IN VIA TURCHIA N.10  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 32,  
PARTICELLA 799 SUB.2.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
cell. 320-6567340  
telfax 0931-750944

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	2
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	3
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Fabio Salvatore Mangano della Proc. Esecutiva immobiliare inscritta al numero 208/12 R.G.Es., promossa dalla BCC Banca di Siracusa, rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Lo RE contro la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

## **1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma in data 09/10/2012 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, invitandola contestualmente a prestare il giuramento di rito in data 04/12/2012.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

La sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a Siracusa il 22.\*\*.19\*\* ed ivi residente in via Turchia n.10 (cf n° \*\*\*\*\* ) **risulta debitrice nei confronti della BCC Banca di Siracusa**, con sede in Siracusa nel Viale Teracati n.172, **dell'importo complessivo di euro 122.087,51** oltre interessi di mora al tasso pattuito nella misura di due punti in più del tasso convenuto, maturati e maturandi sulla quota capitale di ciascuna rata, dalle rispettive scadenze fino alla data del pagamento ed oltre le spese successive occorrente, a seguito di un mutuo fondiario di euro 130.000,00 da rimborsare in quindici anni mediante pagamento rateale.

A garanzia di tale mutuo esiste un'ipoteca volontaria sull'immobile di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* sito nel Comune di Siracusa in via Turchia n°10 annotato al N.C.E.U. foglio 32 particella 799 sub.2, poiché la proprietaria risulta morosa nel pagamento delle rate, si è giunti all'atto di pignoramento.

**IMPORTANTE:** il ctu ha studiato la documentazione fornita dal Tribunale ed ha rilevato una discordanza tra questi ed i documenti che ha richiesto nei rispettivi uffici.

Risulta da verbale di pignoramento immobiliare che l'immobile in questione è il “ *Fabbricato sito nel Comune di Siracusa nella via Turchia n.10, composto da due piani fuori terra oltre ad un locale sottotetto, **riportato nel NCEU del suddetto Comune al foglio 32, particella 799, sub. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4.5, il pignoramento si estende oltre agli immobili sopra descritti ad ogni accessorio, inerenza, pertinenza e servitù attiva e passiva ed a quant'altro per legge.***”. Dalla copia dell'atto di mutuo fondiario rogato in data 07-12-2007 dal notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa, rep. N. 85341 all'art. 10 si riporta la descrizione degli immobili oggetto dell'ipoteca, ossia “ *Fabbricato, con annesso spazio di pertinenza, sito nel comune di Siracusa, via Turchia n.10, composto da due piani fuori terra oltre ad un locale sottotetto e **riportato nel NCEU al foglio 32, particella 799, sub. 2, ctg. A/3, classe 3, vani 4.5, rendita euro 418,33.***”

**Il ctu, però, nell'effettuare la visura catastale ha verificato che il fabbricato in questione risulta composto dal sub.2 (solo piano terra) e dal sub.3 (solo piano primo), e nell'effettuare l'ispezione ipotecaria dei beni immobili ha potuto verificare che risulta un “atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili” SOLO SUL SUB.2 e non sul sub.3.**

Il ctu in data 19-12-2012 ha ritenuto opportuno recarsi al Tribunale di Siracusa per comunicare tali discordanze al giudice Dott. Mangano il quale, avendo preso visione di ciò, ha incaricato lo stesso il

ctu di procedere alla stima del sub.3, tutte le operazioni necessarie quali ad esempio il sopralluogo, e di descrivere il tutto in relazione.

### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 10.12.2012 si è recata presso l’Agenzia del territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura storica per immobile) e per il ritiro delle planimetrie dei beni in oggetto;
- in data 10.12.2012 e 17.12.2012 si è recata presso l’Agenzia del Territorio – Conservatoria dei registri immobiliari, per effettuare l’ispezione ipotecaria dei beni immobili in questione;
- in data 27.12.2012 ha ricevuto dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Territoriale di Siracusa, tramite trasmissione via posta raccomandata, esito negativo sull’esistenza di eventuali contratti di locazione, in seguito all’istanza presentata in data 14.12.2012;
- in data 18.12.2012 e in data 08.01.2013 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa settore pianificazione ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- in data 20.12.2012 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa (sett. pianificazione ed edilizia privata – servizio pianificazione del territorio) per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica dell’immobile in oggetto;
- in data 04.01.2013 ha ritirato presso l’Archivio Notarile di Siracusa una copia autentica dell’atto di compravendita attestante la proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* inerente i beni immobili pignorati;
- in data 11.01.2013 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa in via Turchia n.10 per effettuare il sopralluogo;
- in data 07.02.2013 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa (13° SETTORE – PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA – UFFICIO ARCHIVIO) per il ritiro della copia di pratica di concessione edilizia n. 161 del 2003 dei beni in oggetto (Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Relazione tecnica illustrativa con le relative tavole del Progetto di Ampliamento e Ristrutturazione dell’immobile, Parere igienico-sanitario sul progetto pocanzi citato) era stata presentata istanza presso lo stesso ufficio ed il tutto protocollato giorno 08.01.2013;
- in data 19.02.2013 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa (ufficio ARCHIVIO – 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata - Servizio Abitabilità) per il ritiro del certificato attestante l’assenza di certificato di abitabilità/agibilità dell’immobile;

#### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**In seguito a quanto già esposto al punto 2 il ctu considererà due situazioni, la prima in cui si procederà alla stima della sola unità abitativa catastalmente identificata con sub. 2, la seconda in cui si considererà l'intera costruzione che comprende il sub. 2 il sub. 3 ed il piano sottotetto.**

##### **4a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Di seguito si indicano e si individuano le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato tranne il piano sottotetto poiché non risulta catastalmente:

A) unità immobiliare con tipologia edilizia ad "abitazione di tipo economico" sita in Siracusa in via Turchia n.10 al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
abitazione	32	799	2	A/3	3	4,5 vani	418,33
indirizzo	VIA TURCHIA n.10 piano T						

Dal sopralluogo effettuato risulta un'area di pertinenza, come già descritto nell'atto di compravendita dell'immobile.

B) unità immobiliare con tipologia edilizia ad "abitazione di tipo economico" sita in Siracusa in via Turchia n.10 al piano primo, il cui accesso effettivo e diretto risulta dall'unità immobiliare precedente. Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
abitazione	32	799	3	A/3	3	4 vani	371,85
indirizzo	VIA TURCHIA n.10 piano 1						

Dal sopralluogo effettuato risulta un'area di pertinenza, come già descritto nell'atto di compravendita dell'immobile comune con il sub.2.

Recandosi in loco il ctu ha preso visione della condizione reale del fabbricato il quale non presenta tutti i requisiti per essere classificato in A/3 ossia "abitazione di tipo economico", poiché non presenta caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura.

Il ctu ha potuto constatare che i sub. 2 e 3 dichiarati al Catasto non risultano separati e non presentano la stessa disposizione interna, infatti la realtà rispecchia, anche se con qualche diversità, la ristrutturazione e l'ampliamento avvenuti tramite concessione edilizia n. 161 del 2003, in base alla quale si è voluto unificare il sub.2 con il sub.3 realizzando un alloggio costituito dalla zona giorno a piano terra e dalla zona notte a piano primo con sottotetto destinato a sgombero, il sottotetto però risulta residenziale e ben diverso da quanto presentato in progetto, come verrà meglio spiegato in

seguito. Inoltre si ha la presenza di un'area esterna ad uso esclusivo comune alle unità immobiliari che avvicina il fabbricato ad una categoria catastale di tipo A/7 ossia "abitazione in villino". In conseguenza di quanto esposto il ctu non ritiene opportuno stimare le unità immobiliari considerandole di tipo economico come da Catasto, ma considererà i dovuti parametri delle "abitazioni in villini" (categoria catastale A/7).

Per la prima condizione di stima al valore ottenuto si dovranno detrarre i costi per rendere separabile il sub. 2 dal 3, non solo ma i costi per l'aggiornamento catastale, per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia poiché si hanno delle difformità di prospetto e di distribuzione interna descritte successivamente rispetto al progetto approvato, per l'abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare; per la seconda condizione al valore di stima si dovranno detrarre i costi per l'aggiornamento catastale, per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e per l'abitabilità/agibilità.

#### **4b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI E CONTESTO URBANO**

Le unità immobiliari in questione appartengono ad un'unica costruzione caratterizzata da tipologia architettonica a "villino" realizzata con struttura in cemento armato. Le singole unità edilizie compongono un'unica costruzione che si sviluppa su tre livelli fuori terra ( piano terra, piano primo e piano sottotetto) con area di pertinenza che arretra la costruzione dal ciglio stradale privo di marciapiede ed osservando il prospetto urbano su via Turchia si può constatare un'altezza pressoché omogenea rispetto alle costruzioni adiacenti a parte qualche edificio che si discosta molto per dimensioni.

I beni immobili risultano inseriti in un contesto edilizio in trasformazione con edifici adibiti ad uffici e servizi anche a livello provinciale quali ad esempio il NCEU del comune di Siracusa, la sede dell'Agenzia del Territorio e la sede dell'Agenzia delle Entrate, queste le più rilevanti e vicine, ma poi allontanandosi di poche centinaia di metri si hanno edifici come il Tribunale di Siracusa, un Centro Polifunzionale in cui hanno sede uffici pubblici e privati, attività commerciali, servizi sociali, studi medici, ecc..., attività che hanno ulteriormente riqualificato l'area urbana.

Il contesto urbano nel suo complesso ha comunque mantenuto la sua principale caratteristica di attività commerciali, artigianali e di servizi nei piani bassi e lungo gli assi viari principali come la via Augusta, la via Unione Sovietica, la via Italia, il viale Santa Panagia e la via Antonello da Messina, caratterizzate da uffici di pubblico servizio, uffici privati, consentendo spazio ad abitazioni ai piani elevati.

L'area urbana, infine, risulta fornita di servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica...), secondaria (scuole, linee di autobus...) e terziaria (negozi, supermercati...).

Le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del vigente P.R.G. di Siracusa classificano tale area come zona B3.2 ossia Tessuto edificato denso, "*Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse*". La destinazioni

d'uso prevalente è quella Residenziale (RE), sono ammesse quelle di tipo Turistico e Ricettiva, Commerciale e Direzionale, Produttivo di tipo B, Attrezzature Territoriali anche private, e simili.

Al punto 4 delle NTA sono riportate le categoria d'intervento, ossia:

*“4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).*

*4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3”.*

Al punto 5 si hanno i Parametri urbanistici ed edilizi, ossia l'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0.76 mq/mq, e l'Altezza massima (H max):16.80 m.

Per concludere la citazione delle NTA si riportano alcune disposizioni particolari riportate al punto 6, ossia *“L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; .....”.*

#### **4c. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

I beni immobili in questione risultano di proprietà esclusiva della debitrice come si evince dall'atto di compravendita rogato in data 10 Luglio 2002 a Siracusa e ivi trascritto il 19 Luglio 2002 ai numeri 12680/9771. In tale atto si attesta la vendita alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del *“fabbricato sito in Siracusa via Turchia n.10 con striscia di pertinenza di circa mq 175, composto di due vani ed accessori al piano terra e di due vani ed accessori al primo piano, confinante con proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e con la detta via. In catasto al foglio 32, particella 799 sub.2, cat. A/3, cl.3<sup>^</sup>, vani 4.5 – R.C. euro 418.33 e particella 799 sub.3. cat. A/3 , cl.3<sup>^</sup>, vani 4 – R.C. euro 371.85.”*

È stato effettuato accertamento di esistenza di contratto di locazione dei beni in questione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Siracusa – Ufficio territoriale Siracusa con esito negativo.

Per quanto riguarda le unità immobiliari sub.2 e sub. 3 risultano occupati dal debitore.

#### **4d. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI.**

##### **4d.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- non vi è esistenza di locazione verso terzi e comodato d'uso.

#### **4d.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- esistenza di trascrizione del 16/05/2012 – Registro Particolare 6997 Registro Generale 8848 Pubblico Ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 587 del 09/03/2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

#### **4d.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:**

- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute , non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi sono eventuali cause in corso.

#### **4e. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del 13° SETTORE – PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA del Comune di Siracusa è stato possibile risalire alla pratica di concessione edilizia n°161 del 2003 che riguarda le unità immobiliari in questione (sub.2 e sub.3) in cui sono inseriti il Progetto di ampliamento e ristrutturazione dei beni immobili in oggetto (la relazione tecnica illustrativa e le tavole 1 e 2 di progetto), il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili ed il Parere igienico-sanitario.

Dallo studio di tali documenti e dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione di due elementi di difformità:

- difformità di prospetto, ossia *nel progetto* il prospetto ovest del sub 3 (su via Turchia) presenta una porta-finestra che permette l'accesso al balcone mentre *nella realtà* si ha una finestra; *nel progetto* il prospetto nord presenta in corrispondenza del corpo scala una singola finestra allineata con l'apertura del vano adiacente (piano primo sub 3), *in realtà* si hanno due fasce rettangolari caratterizzate da mattoni in vetrocemento per l'illuminazione naturale interna; il prospetto est presenta difformità al sub 3 in cui si ha al piano primo l'assenza della terza bucatina riportata *in progetto* ed al piano sottotetto la presenza di un balcone e di una seconda bucatina di accesso a quest'ultimo non risultanti nella tavola di progetto; infine i prospetti riportati *in progetto*, considerando il piano del sottotetto, presentano un'altezza inferiore rispetto a quella *reale*.
- difformità di distribuzione interna, ossia *nel progetto* al piano terra si ha un ingresso separato dagli altri vani dal quale si accede al corpo scala con annesso ripostiglio sottoscala, si ha la presenza di un disimpegno che separa il bagno dal resto dell'unità abitativa, *in realtà* entrando si giunge ad un unico vano adibito a soggiorno-pranzo dal quale si accede direttamente alla scala e a tutti gli altri ambienti compreso il bagno senza disimpegno. *Nel progetto* al piano

primo si giunge ad un pianerottolo con due porte una di accesso al balcone ed una di accesso al resto dell'unità abitativa, *in realtà* la scala è visibile direttamente con una finestra che dà affaccio sul balcone di dimensioni maggiori di quelle riportate in progetto, la camera singola presenta un tramezzo per la camera armadio che non si è riscontrato nel sopralluogo e la camera da letto presenta una seconda bucaturo che anche questa non risulta. Per concludere *in progetto* al piano del sottotetto è riportato un unico ambiente di sgombero con altezza massima di 2.32 m e delle aperture (una nella parete ad est, una nella parete ad ovest e due lucernai nella falda del tetto) lungo l'asse est-ovest adiacente alla parete a sud. *In realtà* il piano è suddiviso in due vani adibiti a camere singole con altezza massima di 2.70 m, un bagno ed un corridoio di accesso, i lucernai sono in corrispondenza delle camere dunque più vicini alla parete a nord. Il piano sottotetto è dichiarato in concessione non abitabile ma dal sopralluogo e dalla documentazione fotografica effettuata risulta adibito ad abitazione e presenta impianti tecnologici.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti del comune di Siracusa è possibile indicare l'eventuale sanabilità applicabile con la Legge del 28-02-1985 n.47 art. 13 "Accertamento di conformità" relativa alle sole parti di opera difformi dalla concessione, considerando la quota di oblazione, gli oneri di concessione, i diritti di ufficio e le marche da bollo si può giungere ad un valore approssimativo di **2000 euro**.

Dovendo aggiungere i costi per i lavori necessari a realizzare le modifiche, il ctu ha consultato il Nuovo Prezzario Unico per il Lavori Pubblici della Regione Siciliana, ha preso informazioni presso imprese di costruzioni ed è giunto ad un elenco sommario di opere con i relativi costi consistenti in:

- un antibagno al piano terra;
- una finestra nel vano adibito a camera letto doppia al piano primo;
- la camera armadio prevista nella camera singola al piano primo;
- la porta-finestra che dal pianerottolo conduce al balcone al piano primo;
- l'abbassamento del tetto poiché si è ecceduto nell'altezze massima e minima consentite, al piano sottotetto dichiarato non residenziale e con un  $U_f$  di 0.76 mq/mq non si può sanare tale realtà ma si deve necessariamente rispettare quanto indicato da progetto.

Per il solo abbassamento del tetto il ctu ha considerato la somma approssimativa di 200 euro al mq ossia 16.000 euro, per opere di:

- a) demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e gli oneri per le opere provvisionali di qualsiasi genere ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (21.1.3. del Prezzario);
- b) costruzione di nuove travi in sostituzione di quelle demolite, acciaio per C.A. e relative casserature (3.1.4, 3.2.1. e 3.2.3. del Prez.);
- c) demolizione della muratura a quota superiore rispetto a quella riportata in progetto, compreso di intonaci, gli oneri per le opere provvisionali, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (21.1.5 del Prez.);
- d) scomposizione del manto di tegole compresi la selezione, pulitura ed accatastamento per il successivo reimpiego (21.1.21 del Prez.);

e) scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno, compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto (21.1.22 del Prez.);

f) fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, con armatura in poliestere, posta a qualsiasi altezza, ecc... (12.1.3 del Prez.).

Si devono aggiungere gli oneri tecnici e amministrativi per il collaudo della struttura presso l'Ufficio del Genio Civile, le spese per il trasporto a rifiuto, le spese per il ponteggio, gli adeguamenti interni già descritti in elenco, per un totale approssimativo di **24.000 euro**.

Il ctu ha verificato presso gli opportuni uffici l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità dell'intero edificio, ragion per cui risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, e considerando la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 24, 3° comma del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, le marche da bollo, il versamento per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, la perizia giurata sulla conformità alla concessione edilizia, il certificato di collaudo e conformità da parte dell'Ufficio del Genio Civile, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di **2.000 euro** da sottrarre al valore di stima. Si è informato presso gli uffici del Genio Civile sull'esistenza della pratica n. 4.319 del 10-04-2004 di Autorizzazione per edifici con strutture portanti in C.A., manca la relazione sul collaudo statico a costruzione avvenuta, ha ottenuto il nominativo dell'impresa di costruzione per verificare ulteriormente la mancanza di richiesta di abitabilità.

Il ctu si è recato presso i rispettivi uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa (NCEU e Conservatoria) per avere informazioni sui costi da sostenere ai fini l'aggiornamento catastale, si tratta di dover produrre il nuovo mappale dovuto all'ampliamento della costruzione per un costo di 1.500 euro, si devono considerare oneri amministrativi per una somma di 150 euro e la produzione del DOCFA di circa 350 euro, per un totale di **2.000 euro**.

#### **4f. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4f.A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO**

##### **TERRA E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.2**

Si tratta di unità immobiliare sito al piano terra con tipologia edilizia assimilabile ad uso abitativo, presenta una altezza interna utile di 2.73 m, l'interno si sviluppa in:

- unico ambiente centrale che funge da ingresso all'unità abitativa, da salone-soggiorno, da accesso al piano primo (sub. 3) tramite scala, e da accesso alle altre stanze ad esso confinanti;
- vano adibito a studio;
- vano adibito a cucina comunicante con il retro dell'edificio; - servizio igienico confinante con la cucina.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano unico centrale	28.77	1	37.86	buona	ottima
Studio	8.90	1	12.16	buona	ottima
Cucina	15.65	1	18.69	buona	ottima
Serv.igienico	7.00	1	8.91		ottima
Totale sup.com.			77.62		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni in cemento armato;
- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- pareti esterne in muratura intonacate a rustico con paramenti negli spigoli e con zoccolatura in pietra locale squadrata e lavorata;
- scala in cemento armato rivestita da lastre di marmo in ottimo stato manutentivo;

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni in PVC a vetri con persiane, in ottimo stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in ottimo stato di manutenzione;
- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato spatolato, con stato di manutenzione ottimo;
- tramezzatura interna intonacata al civile con ultimo strato spatolato, in ottimo stato di manutenzione;
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in ottimo stato di manutenzione;
- pavimentazione in gres-porcellanato di cm 50x50 in ottimo stato di manutenzione;
- pavimentazione bagno in piastrelle di ceramica di cm 20x20, in ottimo stato di manutenzione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e di riscaldamento a gas;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte.

#### **4f.B) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.3**

Si tratta di unità immobiliare sito al piano primo con tipologia edilizia assimilabile ad uso abitativo, presenta una altezza interna utile di 2.80 m, l'interno si sviluppa in:

- vano adibito a guardaroba-ripostiglio;
- vano adibito a camera letto singola;

- vano adibito a camera letto doppia;
- servizio igienico confinante con la camera letto doppia;
- disimpegno di accesso ai vani;
- balcone il cui accesso avviene dal guardaroba-ripostiglio;
- balcone il cui accesso avviene attraverso la camera letto doppia.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Guardaroba - ripostiglio	8.86	1	12.18	ottima	ottima
Camera letto singola	12.84	1	15.44	ottima	ottima
Camera letto doppia	15.95	1	19.35	ottima	ottima
Serv.igienico	7.05	1	9.03		ottima
Disimpegno	12.42	1	14.49		ottima
Balcone	8.80	0.25	2.20	ottima	ottima
Balcone	5.41	0.25	1.35	ottima	ottima
Totale sup.com.			74.04		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- scala in cemento armato rivestita da lastre di marmo in ottimo stato manutentivo;
- pareti esterne in muratura intonacate a rustico con paramenti negli spigoli in pietra squadrata e lavorata;
- balcone lato ovest largo 2 m e lungo 4.40 m con ringhiera in metallo in buono stato di manutenzione;
- balcone lato est largo 1.20 m e lungo 4.50 m con ringhiera in metallo in buono stato di manutenzione.

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni in PVC a vetri con persiane, in ottimo stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in buono stato di manutenzione;
- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato spatolato, in ottimo stato di manutenzione;
- tramezzatura interna intonacata al civile con ultimo strato spatolato, in ottimo stato di manutenzione;
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in ottimo stato di manutenzione;
- pavimentazione in gres-porcellanato di cm 50x50 in ottimo stato di manutenzione;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e di riscaldamento a gas;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte.

**4f.B) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SOTTOTETTO E NON CATASTALMENTE IDENTIFICATA.**

Si tratta di unità immobiliare sito al piano sottotetto con tipologia edilizia assimilabile ad uso abitativo, presenta un' altezza interna max di 2.72 m nei vani adibiti a camera letto, l'interno si sviluppa in:

- vano adibito a camera letto singola lato nord-est;
- vano adibito a camera letto singola lato nord;
- servizio igienico;
- disimpegno di accesso ai vani;
- balcone il cui accesso avviene dalla camera letto singola lato est.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Camera letto singola N-E	14.45	1	17.43	ottima	ottima
Camera letto singola N	14.79	1	17.24	ottima	ottima
Serv.igienico	5.14	1	7.33		ottima
Disimpegno	12.02	1	16.89		ottima
Balcone	5.41	0.25	1.35	ottima	ottima
Totale sup.com.			60.24		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- scala in cemento armato rivestita da lastre di marmo in ottimo stato manutentivo;
- pareti esterne in muratura intonacate a rustico con paramenti negli spigoli in pietra squadrata e lavorata;
- balcone lato est largo 1.20 m e lungo 4.50 m con ringhiera in metallo in buono stato di manutenzione.
- copertura a tetto con travi in C.A. e orditura in legno.

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni in PVC a vetri con persiane e lucernai in legno, in ottimo stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in buono stato di manutenzione;

- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato spatolato, in ottimo stato di manutenzione;
- tramezzatura interna intonacata al civile con ultimo strato spatolato, in ottimo stato di manutenzione;
- soffitto con travi in cemento armato ed orditura lignea a vista in ottimo stato di manutenzione;
- pavimentazione in gres-porcellanato di cm 50x50 in ottimo stato di manutenzione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e di riscaldamento a gas;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte.

#### **4g. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4g.A) SITUAZIONE 1: VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.2**

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione della reale condizione dell'unità immobiliare, essa risulta comunicante con altre unità immobiliari tramite il corpo scala e, anche se classificata al N.C.E.U. come categoria A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", come si può dimostrare dal supporto fotografico rivela una qualità dei materiali impiegati ed una rifinitura non del tutto economiche. La superficie commerciale considerata sarà inferiore a quella considerata al punto 4f.A di 9.65 mq poiché si deve detrarre l'area occupata dalla scala, dal pianerottolo inserito e per metà dalle pareti che separano l'ipotetico vano di ingresso al sub.3 dal sub.2.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

##### **STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

Dalle indagini effettuate in loco presso agenzie immobiliari, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 1100,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

La fonte da cui si è attinta l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le quotazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare".

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_{c_i}$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = \mathbf{1,34}$$

$$\delta_1 = 1,05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1,23 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1,04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = \mathbf{1,05}$$

$$\Delta_1 = 1,05 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = \mathbf{1,24}$$

$$\Omega_1 = 1,36 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1,28 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0,71 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1,00 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 1,00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Si è ritenuto opportuno dare al parametro  $\Omega_5$  un valore pari ad 1 in modo tale da non incidere sul valore finale  $\Omega$  sia perchè non sono necessari interventi di manutenzione e sia perchè si detrairanno alla fine i costi sommati per l'eventuale intervento di ristrutturazione necessario all'unità immobiliare ai fini della separazione dal sub.3 ad essa comunicante internamente tramite scala.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.74**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

$$\text{superficie lorda:} \quad (77.62 - 9.65) \times 100 \% = 67.97 \text{ m}^2$$

$$\text{area di pertinenza} \quad (140,50/2) \times 10\% = 7,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Totale superficie commerciale} \quad = 75,00 \text{ m}^2$$

Avremo un **valore dell'unità immobiliare:**

$$€ 1.100 \times 75,00 \times 1,74 = € 143.550 \text{ approssimato per eccesso a } € 144.000.$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.40\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.20\%$$

$$r_{max} = 5.60 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0,20.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,90 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5,40 + 0,20 = \mathbf{5,60 \%}.$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto considerando l'intervento di ristrutturazione necessaria all'unità immobiliare ai fini di vendita, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 350.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 4.200
2) detrazione per spese varie	€ 840
3) reddito annuo netto presunto	€ 3.360

$$V_m = 3.360 / 5,60\% = \mathbf{60.000,00 \text{ €}}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5,10 %, si ottiene il valore di 60.000,00 €.

### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetiche-comparative ed analitiche si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 144.000 + 60.000 \text{ €}) = \text{€ } 102.000$$

**Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo** i costi necessari per la separazione dell'unità immobiliare in questione dal sub. 3, per l'inserimento dell'antibagno, per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità, per l'abbassamento della copertura considerata per metà, e per l'aggiornamento catastale, costi che sommariamente possono raggiungere il 10% del valore dell'unità abitativa.

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$\text{€ } 102.000 - \text{€ } 10.200 = \text{€ } 91.800,00 \text{ approssimato per eccesso ad } \underline{\text{€ } 92.000,00}.$$

#### **4g.B) SITUAZIONE 2: VALUTAZIONE DELL'INTERO EDIFICIO**

**CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON SUB.2 E SUB.3.**

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.

Dalle indagini effettuate in loco presso agenzie immobiliari, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 1.500,00.

Il metodo di stima sintetica analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

La fonte da cui si è attinta l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le quotazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare".

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula.

$$V_i = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_i$  = valore dell'unità immobiliare da stimare;

$\delta$  = caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e dello stato di conservazione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un *coefficiente correttivo* mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = \mathbf{1,34}$$

$$\delta_1 = 1,05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1,23 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1,04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = \mathbf{1,05}$$

$$\Delta_1 = 1,05 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = \mathbf{0,97}$$

$$\Omega_1 = 1,54 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1,29 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0,61 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0,80 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche dimensionali})$$

$$\Omega_5 = 1,00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Si è ritenuto opportuno dare al parametro  $\Omega_5$  un valore pari ad 1 in modo tale da non incidere sul valore finale  $\Omega$  sia perchè non sono necessari interventi di manutenzione e sia perchè si deterranno alla fine i costi sommari necessari per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell' immobile come già descritto.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona e all'edificio e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1,36**.

Accertata la superficie commerciale dell'immobile come segue:

$$\text{superficie lorda piano terra:} \quad 77,62 \times 100 \% = 77,62 \text{ m}^2$$

$$\text{superficie lorda piano primo:} \quad 74,04 \times 100 \% = 74,04 \text{ m}^2$$

superficie lorda "p. sottotetto":  $60,24 \times 100 \% = 60,24 \text{ m}^2$

superficie balconi  $19,62 \times 25 \% = 4,91 \text{ m}^2$

area di pertinenza  $140,50 \times 10\% = 14,05 \text{ m}^2$

**Totale superficie commerciale = 230,86 m<sup>2</sup>**

Avremo un **valore dell'abitazione**

€ 1.500 x 230,86 x 1,36 = € 470.954,40 approssimato ad € **471.000**

### STIMA ANALITICA.

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare.

Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove **r** è il saggio di capitalizzazione ed **R<sub>N</sub>** è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

**Σ R<sub>i</sub>** = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

**Σ V<sub>i</sub>** = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.42\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.24 \%$$

$$r_{max} = 5.60 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.20.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.42 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.42 + 0.20 = \mathbf{5.62 \%}.$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 700.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 8.400
2) detrazione per spese varie	€ 1.680
3) reddito annuo netto presunto	€ 6.720

$$V_m = 6720 / 5.62\% = 119.572,95 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.62 %, si ottiene il valore di 119.572,95 € approssimato per eccesso a **120.000,00 €**.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 471.000 + 120.000,00 \text{ €}) = \text{€ } 295.500 \quad \text{approssimata per eccesso ad } \text{€ } 300.000$$

**Si devono a questo punto sottrarre** in modo approssimativo e già descritto al punto 4e:

- costi d'ufficio per l'“accertamento di conformità” € 2000;
- costi approssimativi per i lavori di adeguamento al progetto approvato € 24.000;
- ottenimento abitabilità/agibilità € 2000;

- aggiornamento catastale € 2000;

complessivamente rappresentano il 10% del valore ottenuto dell'intero edificio.

**Il più probabile valore venale dell' immobile risulta:**

€ 300.000 - € 2.000 - € 24.000 - € 2.000 - € 2.000 = **€ 270.000,00.**

#### 4h. TABELLA RIASSUNTIVA UNITÀ IMMOBILIARI

SITUAZIONE 1:

UNITÀ IMMOBILIARE	Superficie commerciale mq	Valore al mq €	Regolarizzazione edificio 10% del valore dell'unità imm. €	Valore totale €
SUB.2	75,00	1100	10.200	<b>92.000</b>

SITUAZIONE 2:

UNITÀ IMMOBILIARE	Superficie commerciale mq	Valore al mq €	Regolarizzazione edificio 10% del valore dell'immobile €	Valore totale €
INTERO IMMOBILE	230.86	1500	30.000	<b>270.000</b>

## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a) Rilievo metrico unità immobiliari
- b) Rilievo fotografico delle unità immobiliari
- c) Documentazione fotografica e planimetrie delle unità immobiliari con l'indicazione delle fotografie scattate
- d) Avviso spostamento data di sopralluogo
- e) Certificato medico parte convenuta
- f) Verbale di sopralluogo
- g) Visure catastali e planimetrie catastali
- h) Estratto di mappa catastale
- i) Ispezione ipotecaria
- j) Atto di compravendita delle unità immobiliari
- k) Accertamento inesistenza contratto di locazione
- l) Certificato di destinazione urbanistica
- m) Concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione dell'immobile (con relazione tecnica illustrativa, tav. di prog. e parere igienico-sanitario)
- n) Accertamento inesistenza certificato di abitabilità/agibilità
- o) Specifica delle competenze tecniche
- p) Copia ricevute di spesa

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di parte del quale il G.I. aveva autorizzato il prelievo.

Siracusa, 07-03-2013

Il C.T.U

Maria Blanco