

# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Esecuzioni Immobiliari

## **RELAZIONE DI STIMA**

**Proc. esecutiva immobiliare**

**n. 417/2017**

promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

*DOTT. SSA CONCITA CULTRERA*

**ESPERTO STIMATORE:**

*ARCH. ALESSANDRO FERRO*



## INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI .....	2
3. SOPRALLUOGO.....	3
4. RELAZIONE DI STIMA.....	4
4.a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE .....	4
4.b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI .....	7
4.c. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	9
4.d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE .....	10
4.e. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	10
4.f.g. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	12
4.h. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	13
4.i. VALUTAZIONE DEI BENI.....	14
5. CONCLUSIONI.....	22

### **Allegati**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Individuazione dell'immobile esecutato;
4. Planimetria del bene / rilievo:
  - verifiche misure planimetriche e quote (rilievo)
5. Dati Catastali:
  - Visure catastale terreno;
  - Visura catastale fabbricato;
  - Foglio di mappa;
  - Planimetria catastale;
6. Certificato di destinazione Urbanistica;
7. Copia progetto approvato;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Comunicazioni alle parti;
10. Certificato di Residenza;
11. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
12. Comunicazione 3R Consulting srls su morosità condominio



## 1. PREMESSA

Con incarico del 27/12/2017, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Ferro, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa n. 926, sezione A, settore A, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 417/2017, promossa da Banca Nuova, quale mandataria della [REDACTED] per la stima dei sotto elencati beni pignorati:

- casa unifamiliare con terreno di pertinenza sita in Siracusa, Traversa 1° San Filippo Neri n. 10 identificato al NCEU foglio 63, p.la 372, sub.1 e 2, cat. A7 di proprietà di [REDACTED]

Il 30/01/2018 il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e successivamente, esaminati gli atti del procedimento e verificata la documentazione, ai sensi dell'articolo 567 co.2 c.p.c, avvertiva le parti circa la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all'operazione peritale di sopralluogo, in data 27.02.2018 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa per reperire materiale planimetrico utile all'identificazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e per verificare in sede di sopralluogo eventuali difformità tra planimetrie e stato di fatto. Contestualmente, sono state acquisite le visure storiche per gli immobili esegutati.

In data 28.02.2018, presso l'AREA III - Settore Territorio del Comune di Siracusa è stata presentata domanda di certificato di destinazione urbanistica al fine di appurare le prescrizioni e le normative urbanistiche a cui l'immobile in oggetto risulta assoggettato.

In data 28.02.2018, è stata inoltrata presso il servizio Edilizia privata e servizi urbanistici del comune di Siracusa, richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la presenza di titoli abilitativi (autorizzazioni edilizie, concessioni, sanatorie) e verificare la presenza di procedimenti per abusivismo.

È stata richiesta inoltre copia dell'atto di compravendita, Notaio Nicola Guarino, rep. 1961/1516 trascritto il 24/07/2008 ai nn. 18058/12207, per verificare la consistenza dell'immobile al momento dell'acquisto da parte dei soggetti esegutati ed ottenere informazioni aggiuntive rispetto alla certificazione notarile ipocatastale presente nel fascicolo.

Tale copia non è stata fornita.



In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto, previa comunicazione alle parti interessate a mezzo lettera raccomandata A.R. e PEC, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/02/2018 e convocava le parti il 12/03/2018 alle ore 15:00 presso l'immobile esecutato.

Poiché il sopralluogo andava deserto, veniva indetto un nuovo sopralluogo il 13/04/2018 alle ore 15.00.

Poiché anche per questo sopralluogo le parti non si sono presentate ed è stato impossibile accedere all'immobile, è stato richiesto un certificato di Residenza per i soggetti esecutati al fine di verificare la presenza di ulteriori recapiti.

Data l'impossibilità di recapitare la corrispondenza ai proprietari dell'immobile, si faceva richiesta al G.E. in data 23/04/2018, la nomina di un Custode per consentire l'accesso forzoso.

Attraverso l'apporto del Custode si è riusciti a entrare in contatto con gli esecutati che consentivano l'accesso all'immobile in data 17/09/2018

### 3. SOPRALLUOGO

In data 17/09/2018 alle ore 10:00 il sottoscritto esperto stimatore, si recava presso l'immobile pignorato sito in Siracusa, Traversa S. Filippo Neri n.10, per dare inizio alle operazioni peritali. Si presentavano sui luoghi il custode nominato Dal G.E., avv. Venere Pinzino, due agenti della Guardia di Finanza, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] che autorizzava l'ingresso all'immobile per effettuare il relativo sopralluogo.

Il sopralluogo si è svolto con difficoltà data la presenza di 10 cani che si trovavano nel giardino di pertinenza dell'immobile. E' stato analizzato in primo luogo l'esterno al fine di visionare eventuali difformità rispetto al progetto approvato. Il rilievo dell'interno è stato effettuato solo nella zona di ingresso visto le scarse condizioni igieniche in cui versa l'edificio. Oltre i cani all'esterno dell'edificio, erano presenti infatti altri cani all'interno, in scarse condizioni igieniche. È stato effettuato un rilievo fotografico delle porzioni esterne e interne visionate e un rilievo piano altimetrico con disto laser della zona di ingresso.

Per il terreno di pertinenza si è predisposto un rilievo fotografico, e un'analisi delle essenze presenti e dei manufatti.

Terminati i rilievi planimetrici e fotografici dei beni pignorati dichiaravo concluso il sopralluogo alle ore 11:00.

Dopo aver terminato il sopralluogo, mi sono soffermato ad analizzare l'intorno per verificare la presenza di servizi e attività commerciali.



## 4. RELAZIONE DI STIMA

(Verranno di seguito evidenziate in grigio i quesiti posti dal G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima).

*2. Rediga quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:*

### 4.a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

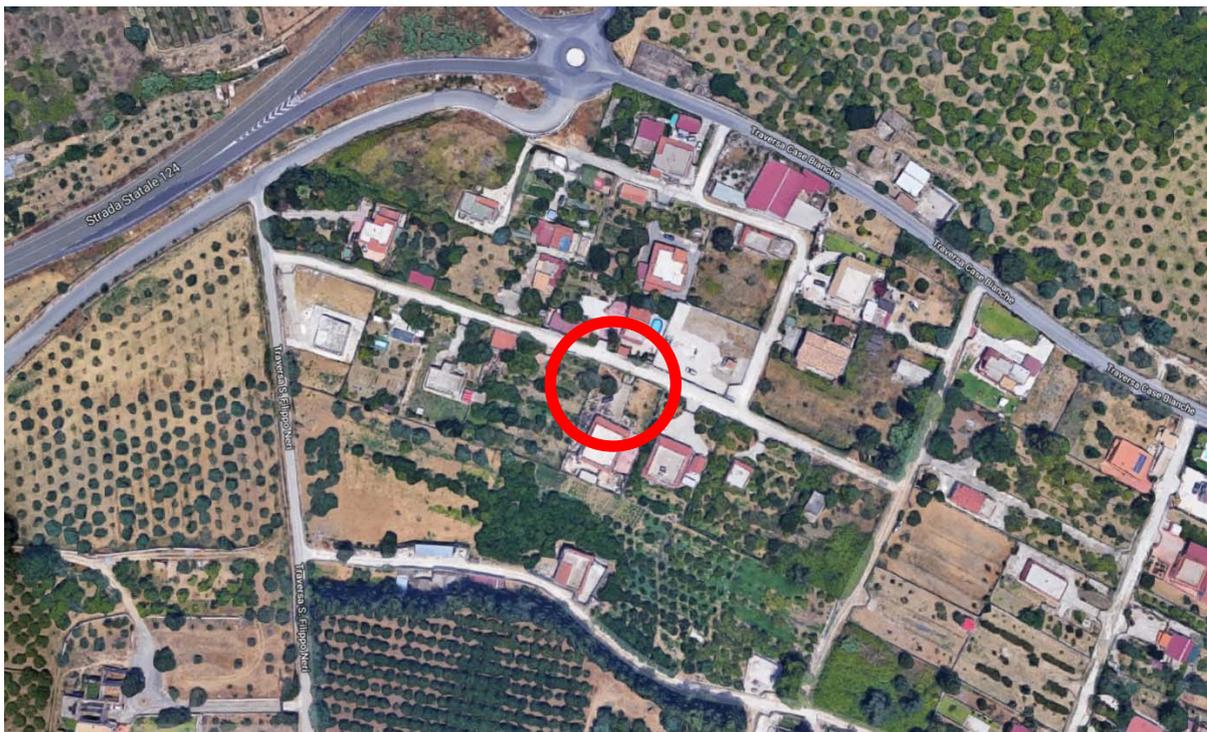
*a. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;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

### LOTTO UNICO

L'identificazione degli immobili è stato effettuato verificando le visure catastali, i dati degli atti di provenienza ed estrapolando le relative planimetrie catastali.



Localizzazione del lotto (fotografia aerea, fonte google maps)



Il lotto esecutato è composto da :

### **VILLINO a.1**

**Tipologia:** villino;

**Ubicazione effettiva:**

Traversa prima San Filippo Neri n.10

**Dati catastali:**

NCEU foglio 63, p.IIa 372, sub. 1; (proprietà: [REDACTED])

**coordinate G.P.S:**

37°04'08.8"N 15°12'42.1"E

(rilevate attraverso Google Maps)

### **TERRENO DI PERTINENZA a.2**

**Tipologia:** terreno;

**Ubicazione:**

Traversa prima San Filippo Neri 10, Siracusa

**Dati catastali:**

NCT, foglio 63, p.IIa 372;

**coordinate G.P.S:**

37°04'08.8"N 15°12'42.1"E

(rilevate attraverso Google Maps)



#### 4.b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

*b. una descrizione complessiva e sintetica dei beni,*

Il lotto esecutato si trova a Siracusa, nella porzione Sud Ovest delle città, all'esterno della cintura autostradale, in prossimità dell'asse viario che da Siracusa porta a Floridia (SS 124). L'area è caratterizzata da edifici isolati a destinazione residenziale e rurale.

Il lotto oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da un villino di un livello e terrazzo, e da un terreno di pertinenza destinato a giardino.

L'immobile è in stato di abbandono, nella porzione esterna sono presenti depositi di legname, ferro e plastica. L'interno si presenta in condizioni igieniche disastrose, tanto che è stato possibile visionare solo l'ingresso. Nel lotto erano presenti 10 cani nella parte esterna e altrettanti negli spazi interni.

Si vuole descrivere di seguito sinteticamente gli elementi di cui si compone il lotto analizzandoli in base alla loro identificazione catastale.

##### **Villino A.1**

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un immobile residenziale (identificato con la lettera A.1) avente una superficie utile di circa 145 mq distribuita su un unico livello rialzato di circa 1,00 m rispetto al piano di sedime della porzione di ingresso.

Al villino si accede attraverso un viale in battuto di cemento che conduce alla porzione Nord dell'abitazione dove si trova l'ingresso e la veranda a cui si accede con tre gradini rivestiti in pietra.

La veranda risulta occupata, per la maggior parte della sua estensione (di circa 17 mq), da masserizie accatastate.

Sulla veranda si affaccia la porta di ingresso dell'abitazione in alluminio anodizzato che conduce ad un ingresso di circa 9 mq sul quale si affacciano 3 porte in legno e vetro che consentono l'accesso alla cucina, al corridoio centrale di distribuzione e al salotto.

Degli ambienti interni si è potuto visionare e rilevare attraverso disto laser solo l'ingresso. La presenza dei cani e le scarse condizioni igieniche non hanno consentito l'accesso alle ulteriori zone interne.



Il primo livello è formato da un ingresso, cucina, salotto n. 3 camere, 2 bagni e ripostiglio, come si evince dalle planimetrie catastali e del progetto approvato.

Il villino è realizzato con struttura in cemento e tamponature esterne di laterizio rivestito con intonaco. Le finestre, in alluminio a singolo vetro, sono schermate nella parte esterna da avvolgibili in pvc, molti dei quali risultano danneggiati.

Dal prospetto Ovest, si diparte una scala in cemento che conduce al terrazzo di pertinenza.

Una pensilina in cemento armato circonda l'edificio a protezione dei paramenti murari.

Parte del prospetto Ovest risulta essere stato interessato da un principio di incendio probabilmente causato dai depositi lignei che sono disseminati per il lotto.

## **Terreno A.2**

Il terreno su cui insiste il villino è censito al NCT foglio 63, p.lla 372, ed è classificato come "ente urbano", esteso are 07 e centiare 93.

L'accesso al lotto è consentito attraverso una stretta strada sterrata perpendicolare alla Traversa S. Filippo Neri.

Il terreno è circondato da altri villini sui lati Est, Ovest e Sud, e sul Lato Nord confina con la strada di accesso.

Il Lotto è delimitato da una recinzione in ferro che si imposta su un basamento in cemento armato. Un cancello in ferro sorretto da due pilastri in cemento armato, consente l'accesso carrabile.

Nel terreno, in stato di abbandono, si trovano essenze come ulivi e alberi di agrumi, ed è invaso dalle sterpaglie e masserizie accatastate

La pavimentazione esterna è realizzata in battuto di cemento e piastrelle cementizie.



## FATTORI POSIZIONALI DEL LOTTO

<b>Posizione rispetto alla città</b>	Periferico
<b>Tipologia prevalente</b>	Agricola
<b>Servizi pubblici: Poste, Uffici Comunali</b>	Assenti
<b>Servizi commerciali: supermercati, centri commerciali</b>	Assenti
<b>Verde pubblico, parchi, percorsi naturalistici</b>	Assenti
<b>Parcheggi pubblici</b>	Assenti
<b>Caratteristiche delle zone limitrofe</b>	Tessuto edilizio con edifici residenziali tipo case unifamiliari e terreni con colture

### 4.c. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

*c. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione affitto o comodato con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*

Dalle Visure Catastali e dagli atti notarili di provenienza, si riscontra che gli immobili eseguiti risultano:

- Il villino A1 è identificato al NCEU foglio 63, p.la 372, cat. A7 di proprietà per ½ di [REDACTED]



L'unità edilizia risulta abitata per brevi periodi dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]). Nell'immobile, come descritto in precedenza, sono presenti numerosi cani sia all'interno dell'edificio che nel terreno.

#### 4.d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

*d. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Come da comunicazione inviata dall'amministratore della 3R Consulting SRLS, si evince che il bene esecutato fa parte del condominio "Comunione San Filippo Neri". Risultano beni facente parti delle cose comuni a servizio del condominio: "un pozzo trivellato, un gruppo elettrogeno, un gruppo elettropompa, un cassonetto ove è ubicata l'autoclave e la rete idrica di distribuzione dell'acqua fino al punto di diramazione allo stacco del terreno in proprietà". Da tale premessa, si evince che per il bene esecutato risulta una **morosità** nei confronti della "Comunione" di **1.701,50 €**

#### 4.e. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

*e. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*

#### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:**

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico di Siracusa, AREA III – Settore Tecnico, la particella interessata dalla presente esecuzione immobiliare ricade in Zona Omogenea E- aree per l'attività agricola". Ogni intervento è subordinato alle limitazioni e prescrizioni dettate dal piano.

È ammessa la destinazioni d'uso Agricola.

I parametri urbanistici ed edilizi sono:



- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq;
- Altezza massima (H max): 7.50
- Le abitazioni devono essere poste a una distanza di almeno 10 m dai fabbricati per le attrezzature di servizio.

*(per ulteriori dettagli si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato)*

**- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:**

nessuno

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

**- iscrizioni:**

Dalla documentazione prodotta dalla parte procedente attraverso certificato ipocatastale, sui beni pignorati, risultano gravare le seguenti formalità del tipo iscrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 24/07/2008- NN 18059/3732 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23/07/2008. Notaio Nicola Guarino, rep. 1962/1517, a favore di [REDACTED]
- 2) ISCRIZIONE del 30/09/2008- NN 18059/3732 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 in dipendenza di atto pubblico amministrativo del 02/09/2008 di [REDACTED]  
[REDACTED] Siracusa rep. 45476/2008, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Trascrizioni:**

- 1) Trascrizione nn. 5290/4174 del 15/03/2012 nascente da sequestro conservativo del Tribunale Civile di Siracusa in data 08/02/2012, re. 3550/2011 a [REDACTED]  
[REDACTED] er il diritto di proprietà di ½.  
N.B: la formalità grava anche sui beni e soggetti non interessati dal pignoramento
- 2) Trascrizione nn. 16109/11966 del 25/10/2017 nascente da pignoramento immobiliare notificato all'Ufficiale Giudiziario di Siracusa in data 08/09/2017, rep. 3477. A favore di [REDACTED] il diritto di proprietà ½, e [REDACTED] per il diritto di proprietà ½.



#### 4.f.g. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

*f. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*g. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

La regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile esecutato è stata indagata attraverso un'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa.

Da tale indagine risulta che per l'immobile in oggetto è stato presentato un progetto di sanatoria approvato dalla Comune di Siracusa il 2/10/1996 n.283/s – 96 a nome [REDACTED]

Nel fascicolo reperito all'archivio del comune è stato anche rinvenuto il certificato di idoneità statica. Manca il certificato di Agibilità

Non risultano istanze più recenti.

Rispetto al progetto del 1964, sono state rilevate in sede di sopralluogo difformità sul prospetto Nord, risulta infatti ampliata la finestra del ripostiglio.

#### **Conclusioni:**

Dalle informazioni reperite presso gli uffici competenti, attraverso una consultazione con i tecnici del Comune si può dedurre che:

La difformità del prospetto è sanabile attraverso un permesso di costruire in sanatoria.

Dovrà essere prodotto il certificato di agibilità.

Al fine quindi di sottrarre al valore di mercato del bene i costi per la sua regolamentazione, si elencano le relative spese che saranno a carico dell'acquirente:



Permesso di costruire in sanatoria:

- diritti di segreteria + diritti per istruttoria + marche da bollo: 500 €
- spese tecniche: 4.000 €

Certificato di agibilità

- adeguamento e certificazione impianti: 5.000 €
- spese tecniche: 3.000 €

**TOT COSTI: 12.500 €**

#### **4.h. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

*h. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005 (...).*

Per l'immobile residenziale ipotecato non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, viene prodotto nuovo attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente perizia di stima.

Tale attestato è stato già inviato all'ufficio energetico della Regione Sicilia per essere inserito all'interno del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.



#### 4.i. VALUTAZIONE DEI BENI

*h. la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati,*
- *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
- *il valore per mq e il valore complessivo;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata dell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- *il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.*

- Calcolo delle superfici commerciali di ciascun immobile

#### **Villino A.1 + Terreno A.2**

<b>LOCALI PIANO TERRA</b>	<b>SUP. NETTA MQ</b>	<b>ESPOSIZIONE</b>	<b>CONDIZIONE DI MANUTENZIONE</b>
Camera1	15,64	Sud - Est	Mediocre
Camera2	13,65	Est	Mediocre
Camera M	21,00	Sud-Ovest	Mediocre
Ripostiglio	4,80	Sud	Mediocre
Bagno1	8,00	Ovest	Mediocre
Disimpegno	4,25	-	Mediocre



Bagno 2	7,50	Est	Mediocre
Corridoio	7.65	-	Mediocre
Salone	30,00	Nord - Ovest	Mediocre
Cucina	24,30	Nord-Est	Mediocre
Ingresso	8,80	Nord	Mediocre

#### **Ambienti esterni**

Veranda 1	19,00	Nord	Mediocre
Terrazzo	141,00	-	Mediocre
Giardino	793,00	-	Mediocre

#### **Misura della consistenza - Misura della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

In questo caso si è scelto di utilizzare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

([http://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/omi\\_quaderni/quaderni\\_2015.pdf](http://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/omi_quaderni/quaderni_2015.pdf))



Data la valenza prettamente residenziale del lotto, si è scelto di considerare il terreno a.2, come giardino e verde di pertinenza dell'abitazione, non considerando la sua produttività agricola. Questa ipotesi è la più coerente con l'uso attuale del terreno.

DESCRIZIONE	SUP MQ	FATTORE DI CALCOLO	SUP. COMMERCIALE
Sup. calpestabile villino	137,94	1	137,94
Sup. pareti divisorie non portanti	6.00	1	6.00
Sup. pareti portanti villino		1 pareti non confinanti; 0,5 pareti adiacenti	15.80
Verande villino*	19.00*	19,00x0,3	5.7
Terrazzo*	141,00*	25,00x0.3 116,00x0.1	7,50 11,60
Giardino**	793,00**	793,00x0.1	79.30
<b>TOT</b>			<b>263,84 mq</b>

\* Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):  
- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,  
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

\*\* La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

## METODI DI VALUTAZIONE

### - SINTETICO / COMPARATIVO:

Confronto tra beni immobili simili (per tipologia, ubicazione) presenti sul mercato.

Per l'analisi del valore di mercato ci si è basati sui dati forniti dall' Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari. I dati reperiti fanno riferimento alla zone limitrofe l'immobile oggetto di esecuzione.

**Valore di mercato analizzato dall' Agenzia delle Entrate** - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI



Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: -

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO ( € / mq )		SUPERFICIE ( L / N )
		MIN	MAX	
<b>Ville e Villini</b>	NORMALE	<b>550</b>	<b>750</b>	L

fonte : <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Il valore di mercato desumibile per la tipologia in oggetto, visto lo stato di manutenzione dell'immobile è di **650 €/ mq.**

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE AL MQ	VALORE DELL'IMMOBILE
Immobile residenziale	263,84 mq	580 € / mq	<b>153.027,20 €</b>

#### **Valore di mercato analizzato presso Agenzie immobiliari**

Dalla ricerca effettuata presso alcune agenzie immobiliari site a Siracusa, non è stato possibile reperire immobili simili a quello oggetto dell'esecuzione, sia per tipologia che per caratteristiche strutturali, da porre a confronto al fine di determinare un valore di mercato univoco.

#### **- CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

I dati sono stati reperiti, esclusivamente presso la banca dati delle quotazioni immobiliari vista la scarsità di dati sulle locazioni reperite presso le Agenzie immobiliari.

La capitalizzazione dei redditi è un procedimento attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale.

**Valore di locazione analizzato dall' Agenzia delle Entrate** - Banca dati delle quotazioni immobiliari.



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE ( € / mq x mese )		SUPERFICIE ( L / N )
		MIN	MAX	
Ville e Villini	NORMALE	2,2	3,2	L

fonte : <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Il valore di locazione scelto è di **3,00 €/ mq x mese**

#### Valore di locazione analizzato presso Agenzie Immobiliari

Poiché non sono stati riscontrati immobili locati della stessa tipologia e posizione del bene esecutato, al fine di stimare il più probabile valore di mercato, si è preferito tralasciare tali dati e soffermarsi sui quelli forniti dall' Osservatorio Nazionale delle quotazioni immobiliari.

**VALORE DI LOCAZIONE : 3,00 €/ mq x mese**

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE DI LOCAZIONE	REDDITO LORDO
Immobile residenziale	263,84 mq	3,0 € / mq x mese	<b>791,52 €</b>

**Reddito lordo annuo: 791,52 € /mese x 12 mesi = 9.498,24 €**

#### Calcolo del Reddito Netto:

Per il calcolo del reddito netto, al reddito lordo vanno sottratte le spese annue per gestione utenze, spese amministrative e imposte, valutate per circa il 10% del Reddito Lordo.

**Reddito Netto= 8.548,42 €**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996)



in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato; le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

*Si è scelto di utilizzare un saggio di capitalizzazione del 5,00% dato che il bene si trova in una zona "periferica" di un centro di media dimensione*

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo) ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- Se l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione;

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell'Orefice).



Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazione
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche</b>				
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %	<b>+ 0,15 %</b>	0,00 %	L'immobile è in posizione periferica e abbastanza distante dai collegamenti e dai servizi
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %	<b>+0,20 %</b>	0,00 %	Non vi sono strutture nelle vicinanze
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	0,00 %	<b>- 0,40 %</b>	Disponibilità di parcheggio libero, e presenza di parcheggio all'interno della proprietà
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche</b>				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	+0,00 %	<b>+0,20 %</b>	Il lotto risulta ben esposto e illuminato
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00 %	<b>+ 0,08 %</b>	L'immobile risulta sopraelevato rispetto al piano stradale
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
<b>Caratteristiche intrinseche</b>				
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	<b>+ 0,13 %</b>	0,00 %	Le finiture risultano degradate. Molti elementi sono stati divelti e rimossi. Il livello di manutenzione data l'età e lo stato di abbandono in cui versa risulta scadente
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	<b>+ 0,10 %</b>	0,00 %	
Età dell'edificio	± 0,10 %	<b>+ 0,08 %</b>	0,00 %	
<b>Caratteristiche produttive</b>				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	0,00 %	0,00 %	Situazione media



Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	0,00 %	0,00 %	Situazione media
		+ 0.66 %	- 0.68 %	<b>- 0.02 % totale</b>

Stima del saggio di capitalizzazione in via analitica:

$$- r^* = r_{\text{medio}} + \Sigma \text{ incrementi} - \Sigma \text{ decrementi}$$

\*r: saggio di capitalizzazione

$$r = 5 + 0,66 - 0,68 = 4,98\%$$

Partendo da un saggio del 5,00 % con un'aggiunta complessiva di - 0,02 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al **4,98%**.

**Valore del fabbricato:**  $R/r^* = 8.548,42 \text{ €} / 0,0498 = 171.655,02 \text{ €}$

*Si stima il più probabile valore di mercato del bene, come media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti utilizzati:*

**VALORE DI MERCATO DEL BENE:**  $(153.027,20 + 171.655,02) / 2 = 162.341,11 \text{ €}$

tale valore di mercato esprime un valore unitario del bene di :

$$162.341,11 \text{ €} / 263,84 \text{ mq} = 615,30 \text{ €} / \text{mq}$$

A questo valore vanno sottratte le seguenti voci :

- spese identificate al punto 4.f.g che resteranno a carico dell'esecutato per la regolarizzazione del bene : **12.500 €**
- stima di vizi occulti ed eventuali ulteriori spese **7.000 €**
- ulteriori spese tecniche e parcelle **3.000 €**
- spese condominiali evidenziate nel punto 4.d: **1.701,50 €**

**TOT spese: 24.201,50 €**



Alla luce di quanto sopra si ipotizza al lotto di vendita un **valore venale** di :  
162.341,11 € - 24.201,50 € = 138.139,61 €

Arrotondando per eccesso = **138.140,00 €**

## 5. CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato nei termini il mandato affidatomi, rimetto la presente Relazione di Stima al Giudice delle Esecuzioni.

La presente Relazione che si compone di n. 22 pagine e n. 12 allegati, viene depositata in modalità telematica.

Siracusa, 11/12/2018

L'Esperto Stimatore



---

Architetto Alessandro Ferro

