

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA ALESSIA ROMEO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 164/2019 R.G. Es.
promossa da Avv. Leonti Salvatore nei confronti di
~~XXXXXXXXXX~~ + eredi.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO
SITO NEL COMUNE DI SIRACUSA (SR) IN
VIA LUIGI VANVITELLI N. 65,
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 33,
PARTICELLA 459 SUB. 4.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
Cell. 3913001733

SOMMARIO

1. PREMESSA3

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE3

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI3

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI4

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 17

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Alessia Romeo della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 164/2019 R.G.Es., promossa da Avv. Leonti Salvatore, rappresentato e difeso se stesso, contro il sig. [REDACTED] (deceduto) e [REDACTED]

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 21/10/2019 ha nominato il C.T.U., per la stima del bene pignorato, nel seguito meglio specificato, 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, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 24/10/2019.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che "... l'ordinanza n. 95 rep. del 23/01/2019, relativa al procedimento di pignoramento presso terzi n. 1982/2018 R.G.E., giusto D.I. emesso nei confronti di [REDACTED], deceduto dopo il deposito del ricorso e per questo notificato entro l'anno nello stesso domicilio del de cuius, agli eredi [REDACTED]... con tale ordinanza il G.E. di Siracusa, specificato il credito per cui si è proceduto in € 518,58, oltre interessi, nei confronti dei debitori, gli eredi di [REDACTED], munita della formula esecutiva l'8/02/2019 è stata notificata contestualmente all'atto di precetto per complessivi € 1.675,94 s.e. e/od o. ai suddetti debitori, gli [REDACTED], nelle persone dei figli [REDACTED], [REDACTED] ex art. 140 c.p.c. il 21 febbraio – 20 marzo 2019; ...". Poiché tale somma non è stata pagata dai debitori si è giunti al pignoramento del bene immobiliare sito a Siracusa in via Luigi Vanvitelli n. 65.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 03.12.2019 si è recata presso l'ufficio di Protocollo Generale del comune di Siracusa (SR) per presentare istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- in data 11.12.2019 si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare la necessaria visura catastale (visura storica per immobile), per il ritiro dell'estratto di mappa catastale e delle planimetrie del bene in oggetto;
- in data 12.12.2019 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa (SR) in via Luigi Vanvitelli n° 65 per effettuare il sopralluogo, con esito negativo in quanto la parte debitrice si è presentata ma non era in possesso delle chiavi di accesso all'unità immobiliare poiché in possesso del fratello fuori sede, come si evince da verbale del Custode Giudiziario Avv. Antonella Failla;

- in data 20.12.2019 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa (SR) in via Luigi Vanvitelli n° 65 per effettuare il sopralluogo, con esito positivo in quanto è stato possibile accedere all'unità immobiliare ed eseguire rilievo fotografico e metrico, come riportato sul verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario Avv. Antonella Failla;
- in data 18.02.2020, dopo tre tentativi con esito negativo, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, ufficio Archivio, ufficio Sanatoria e ufficio Servizio Abitabilità – Area III – Settore Territorio, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 19.02.2020, si è recata presso la l'Agazia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare Ispezione Ipotecaria del bene immobile;
- in data 20.02.2020, si è recata presso agenzie immobiliari per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana;
- in data 24.02.2020 si è recata presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa per il ritiro di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del bene immobile;
- in data 27.02.2020, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, ufficio Archivio e ufficio Servizio Abitabilità – Area III – Settore Territorio, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dall'atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“casa di civile abitazione sita in Siracusa, Via Vanvitelli n. 65, piano I°-II°, composto da vani quattro e accessori, NCEU foglio 33, particella 459 sub. 4 categoria A/4.”;

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l'Agazia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“appartamento per civile abitazione in Siracusa (SR), via Luigi Vanvitelli n. 65, composto da sei virgola cinque vani catastali a piano primo e secondo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 33, Particella n. 459, sub. 4 cat. A/3, classe 2, superficie catastale totale 114 m², superficie totale escluse aree scoperte 105 m², RC euro 503.55”;

Dalla visura storica per immobile risulta una Variazione del 11/05/2007 protocollo n. SR0135612 in atti dal 11/05/2007 Registrazione: **Diversa distribuzione degli spazi interni** (n.18825.1/2007).

Dalla visura storica per immobile si evince un cambiamento anche di categoria e di classe ossia da categoria A/4 sino al 09/05/2008 si cambia in categoria A/3 e da classe 4 a classe 2.

Dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, si riscontrano delle difformità consistenti al piano primo in un tramezzo di separazione con porta di passaggio tra il vano ingresso ed il resto dell'unità abitativa, un diverso accesso al vano servizio igienico con ingresso da vano adibito a camera letto singola, una diversa disposizione, lungo lo stesso tramezzo, della porta d'ingresso al vano adibito a camera da letto doppia, l'altezza interna utile è la stessa di quella riportata sulla



planimetria catastale. Al piano secondo è stata riscontrata una diversa altezza utile interna ossia 2.46 m anziché 2.70 m come riportato in planimetria catastale, il vano indicato come cucina in realtà è una camera da letto singola.

Coordinate GPS: Lat. 37°08'84" Long. 15°28'41".

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

L'unità immobiliare fa parte di una costruzione che presenta una tipologia edilizia di "casa in linea" con fronte principale prospiciente la via Luigi Vanvitelli, si ha unico portone d'ingresso che conduce alle unità immobiliari poste al piano terra e, tramite corpo scala, alle unità immobiliari al piano primo, dista dal ciglio stradale attraverso opportuni marciapiedi in quanto trattasi di strada urbana.

L'unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", a due livelli fuori terra, un piano primo ed un piano secondo, realizzata con struttura portante in muratura (conci di blocchetti calcari - arenari da 25 cm), struttura orizzontale con solai prefabbricati in latero-cemento, pareti perimetrali in muratura di mattoni pieni intonacati sulle due facce, copertura piana a terrazzo con solaio prefabbricato in latero-cemento, scala di accesso al piano primo in cemento armato. Il piano secondo è raggiungibile da scala interna all'unità immobiliare realizzata con struttura metallica.

La tipologia dei serramenti è alquanto vetusta, con telaio in alluminio e vetro singolo e presenza di cassonetti per avvolgibile, sono in cattive condizioni di manutenzione, l'acqua calda sanitaria è generata da boiler elettrico ad accumulo, la cucina è alimentata da bombola a gas.

La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione e composta da piano terra e piano primo, risale agli anni '60, è stata ultimata nel 1971, per quanto attiene al piano secondo si ha Concessione Edilizia in Sanatoria n. 425 del 2008.

Il vigente P.R.G. del Comune di Siracusa classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona B3.2**, appartenente alla zona omogenea B.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

"Art. 21- Tessuto edificato denso - Zona B3.2.

1. Descrizione ed obiettivi

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.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con



ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

4. Categorie d'intervento

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.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. 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; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona



omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona. ”.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente in quanto gli ambienti presentano in generale una condizione accettabile di conservazione dimostrata da una discreta pavimentazione, da pareti intonacate a civile ed da soffitto intonacato a civile.

Si ha la presenza di ambienti che presentano uno stato conservativo inferiore con criticità ben evidenti nell'allegato fotografico in quanto, ad esempio il servizio igienico al piano primo non presenta porta di chiusura ma è direttamente comunicante con il vano adibito a camera letto singolo, i sanitari si presentano in disuso e privi di rubinetteria, il cassonetto dell'infisso in pessimo stato di manutenzione, tracce di umidità al soffitto, prese elettriche mal posizionate. Così come nel vano ad esso comunicante, in zona prossima la finestra e in parte del soffitto, si ha la presenza di parziale distacco di intonaco con fessurazioni di diversa entità.

Per quanto riguarda il piano secondo, ad esempio, il vano adibito a camera letto singola presenta delle macchie superficiale sulla parete sottostante la finestra, il servizio igienico con i sanitari in cattive condizioni, distacco parziale di intonaco in prossimità della piccola finestra e sopra la doccia, prese elettriche con fili uscenti, per concludere l'area adibita a terrazzo presenta una pessima pavimentazione, con oggetti di varia natura in cattive condizioni di conservazione, si ha la presenza di una ulteriore scala metallica sulla quale la scrivente non è potuta salire in quanto non ben fissata, scala di accesso alla copertura piana del piano secondo.

La documentazione fotografica fornisce prova di quanto riscontrato.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig.re ~~XXXXXXXXXX~~ (deceduto) come si evince da certificazione catastale e certificato ipotecario presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/donazione n° 72706 di Repertorio e n° 23220 di Raccolta del 26.02.2015, notaio in Siracusa dott. Sergio Marciano, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dal figlio Marino Santo il quale, come riportato sul verbale di sopralluogo del 20-12-2019 redatto dal custode giudiziario Avv. Antonella Failla, "... dichiara di risiedere da solo nell'immobile pignorato...".

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

- Trascrizione del 18/06/2019 – Registro Particolare 8758 Registro Generale 10989 Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Siracusa Repertorio 1958 del 30/05/2019 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da certificazione catastale e certificato ipotecario presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/donazione n° 72706 di Repertorio e n° 23220 di Raccolta del 26.02.2015, notaio in Siracusa dott. Sergio Marciano, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa AREA III - SETTORE TERRITORIO – CONTROLLO DEL TERRITORIO E SERVIZI URBANISTICI, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 03 dicembre 2019 protocollata con n. 0237614, istanza in cui sono stati riportati l'attuale proprietario (deceduto), i figli ed i precedenti proprietari, è stato possibile verificare l'esistenza dei seguenti documenti:

- Pratica Edilizia n. 1236 del 1962 per la costruzione in Siracusa, ronco I° al viale Zecchino (attuale via L. Vanvitelli) in testa alla ditta Agostino Concetta,



“Progetto per la costruzione di un primo piano nel ronco I al Viale Zecchino in Siracusa. Prop. Agostino Concetta” approvato il 21-12-1962;

- *Ultimazione Lavori* in data 18-03-1971;
- *Autorizzazione di Abitabilità* in data 19-05-1971 del piano terra e primo dell'intera costruzione sita in Siracusa via Luigi Vanvitelli n. 65;
- *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 425/08-2* in data 21-10-2008, con *“Progetto in sanatoria inerente la variazione del piano terra e primo piano, nonché alla realizzazione del secondo piano, relativamente all'immobile ad uso abitativo, esistente in Siracusa, via Vanvitelli n. 65, di cui si chiede la Concessione ai sensi della L.N. 47/85.”* Tav. Unica approvato in data 21-10-2008.

Si ritiene opportuno precisare che la consultazione dei primi due documenti contenuti nel *“Faldone n. 238”*, come indicato sull'istanza presentata al Comune di Siracusa ed allegata, non è stata possibile in quanto il raccoglitore ed i documenti al suo interno si presentavano anneriti con notevoli quantità di muffa, la scrivente aveva già consultato il faldone n. 310 erroneamente fornito e anch'esso presentava parti ammalorate da muffe ma in minor quantità, ragion per cui alla vista del secondo faldone si è ritenuto opportuno, per motivi igienico-sanitari, di richiedere all'ufficio Archivio la copia conforme al documento corrispondente digitalizzato.

Dallo studio della documentazione si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato di fatto, si riporta a seguire il confronto con la C.E. in Sanatoria n. 425/08-2 in data 21-10-2008 in quanto ultima variazione all'immobile in oggetto.

Dallo studio della tavola progettuale si evince che al piano primo il vano ingresso presenta un tramezzo divisorio con relativa porta posto diversamente dalla realtà, dal sopralluogo infatti si è riscontrato che quest'ultimo è posto perpendicolarmente al lato lungo del vano mentre in progetto segue il prolungamento del tramezzo confinante con il vano adiacente adibito a camera da letto singola; il piccolo servizio igienico sulla tavola di progetto presenta porta di accesso dal corridoio mentre nella realtà presenta apertura priva di porta verso la camera da letto singola; infine si è riscontrato che la porta di ingresso al vano adibito, nella realtà, a camera da letto doppia (corrispondente al vano adibito a soggiorno sulla Tavola di progetto) risulta essere posizionata più prossima alla porta di ingresso all'unità immobiliare mentre nella realtà è più vicina alla scala di accesso al secondo piano. Al piano secondo si è riscontrata una differenza principale per quanto riguarda l'altezza interna utile in quanto da progetto risulta essere di 2.70 m mentre da rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna utile di 2.46 m; secondariamente risulta mutata la destinazione d'uso dei vani in quanto il vano adibito a cucina in realtà è adibito a camera da letto singola, il vano adibito a lavanderia in realtà è un servizio igienico; infine la terrazza risulta interamente scoperta sia in pianta che in prospetto mentre da sopralluogo è stata riscontrata una parte coperta con falda unica come si evince da allegato fotografico e da rilievo metrico effettuato.

Ai fini della regolarizzazione dello stato riscontrato durante il sopralluogo risulta necessario effettuare alcune modifiche per ripristinare quanto risultante in Concessione Edilizia in Sanatoria in riferimento alle irregolarità più importanti, ossia la demolizione della falda di copertura presente al piano secondo/terrazza e la demolizione del solaio di copertura del piano secondo con ricostruzione ad una quota maggiore tale da permettere un'altezza interna utile minima di 2.70 m. Dalla consultazione del *“Nuovo Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici Sicilia 2018 Decreto 8*



gennaio 2018", per le opere di demolizione e ricostruzione, considerando anche i costi per direzione lavori e sicurezza nei cantieri edili, si è giunti ad un costo complessivo e approssimativo di € 7.000,00 da sottrarre al valore di stima.

Per i due ambienti al piano secondo adibiti rispettivamente a soggiorno/cucina e camera da letto singolo non è rispettato il rapporto ($>$ o $=$) tra la superficie delle bucaure ed $1/8$ della superficie di pavimento dei rispettivi vani, per cui sarà necessario ingrandire tali bucaure presenti con sostituzione degli infissi per una spesa complessiva ed approssimativa di 1.500,00 €.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità riferita al piano secondo dell'unità immobiliare in questione, in quanto il certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* rilasciato in data 19-05-1971 riguarda il piano terra ed il piano primo, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, si è giunti ad un valore approssimativo di 1.500,00 € da sottrarre al valore di stima.

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 459 SUB. 4.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso al p.p.	3.46	1	4.12	sufficiente	sufficient
Vano letto singolo p.p.	16.00	1	18.00	scarsa	insuffic
Servizio igienico p.p.	2.64	1	3.54	sufficiente	scarsa
Corridoio p.p.	11.24	1	12.91	sufficiente	suffic
Vano letto doppio p.p.	24.00	1	28.00	buona	suffic
Vano (letto singolo) p.p.	6.46	1	9.00	sufficiente	suffic
Balcone p.p.	4.20	0.30	1.26	buona	scarsa
Corpo scala al p.s.	1.58	1	2.25	-	scarsa
Cuc/soggiorno al p.s.	19.42	1	22.35	buona	buona
Servizio igienico p.s.	2.01	1	2.82	scarsa	insuffic
Vano letto singolo p.s.	9.38	1	12.57	scarsa	discreta
Terrazza p.s.	25.00	0.30	$25.00 \times 0.30 = 7.50$	buona	scarsa
	7.37	0.10	$38.42 - 25 = 13.42$		
			$13.42 \times 0.10 = 1.34$		
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			125.66 mq 125.00 mq		



4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO CON TERRAZZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 PARTICELLA 459 SUB. 4.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 600,00.

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

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 = valore dell'unità commerciale da stimare;

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

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

Ω = 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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,29$$

$$\delta_1 = 1.12 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.11 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.902$$

$$\Delta_1 = 0,99 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$



$$\Delta_3 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.969 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.7705$$

$$\Omega_1 = 0.87 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.87 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.15 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0.95 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.9318 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **0.8965**; si può constatare come incide discretamente il coefficiente correttivo di conservazione in quanto l'immobile presenta discreto stato di manutenzione.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	115.50 x 100 %	=	115.50 m ²
-------------------	----------------	---	-----------------------

area di pertinenza (balcone P.P.)	4.20 x 30%	=	1.26 m ²
-----------------------------------	------------	---	---------------------

area di pertinenza (terrazzo P.S.)	25.00 x 30%	=	7.50 m ²
------------------------------------	-------------	---	---------------------

	13.42 x 10%	=	1.34 m ²
--	-------------	---	---------------------

Totale superficie commerciale		=	125.66 m²
--------------------------------------	--	---	-----------------------------

Appross per difetto a		=	125.00 m²
------------------------------	--	---	-----------------------------

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 600,00/ m ² x 125.00 m ² x 0.8965	=	€ 67.237,50
---	---	-------------

approssimato per difetto a	=	€ 67.000,00
----------------------------	---	--------------------

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:

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

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_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:

$$r_m = 5.54\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.35\%$$

$$r_{max} = 5.73\%$$

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

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_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 - 0.40.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.54 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.54 - 0.40 = 5.14\%$$



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 € 350,00.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 4.200,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 840,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 3.360,00 |

$$V_m = 3360,00 / 5,14\% = 65.369,65 \text{ € approssimato per eccesso a € 65.400,00}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.14 %, si ottiene il valore di 65.400,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

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

$$1/2 \times (\text{€ } 67.000,00 + \text{€ } 65.400,00) = \text{€ } 66.200,00 \text{ appr per difetto a € 66.000,00.}$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene stimato.

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 66.000,00 - (\text{€ } 7.000,00 + \text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 1.500,00) = \\ & = \text{€ } 66.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 56.000,00 \end{aligned}$$

4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare "Progetto Immobiliare" in via Lentini n. 9, Siracusa;
- Agenzia Immobiliare "Studio Epipoli – Servizi immobiliari" in viale Epipoli n. 26, Siracusa;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- "servizio OMI" (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;



- Testo "Stima degli Immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare" di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 459 SUB. 4.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 600,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 56.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 459 SUB. 4.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la "stima sintetica - comparativa", dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.12, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.11, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 0.99, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.00, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.969;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 0.87, varianti estetiche Ω_2 di valore 0.87, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.15, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.95 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.9318.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico r del 5,14 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come riportato a pagg. 9-10, ossia:
 $\text{€ } 66.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 56.000,00.$

4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 459 SUB. 4.

Per quanto riguarda la "stima sintetica - comparativa" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = \text{€ } 600,00 / \text{m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 75.000,00$$

Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$\text{€ } 3360,00 / 5,54\% = \text{€ } 60.649,82 \text{ appross per eccesso a } \text{€ } 60.650,00$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia già descritti, ossia € 7.000 per adeguamento altezza utile interna piano secondo, € 1.500 per soddisfacimento rapporto superfici finestrate con 1/8 superficie di pavimento, € 1.500 per ottenimento del certificato di Abitabilità/Agibilità del piano secondo, il valore finale del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (\text{€ } 75.000,00 + \text{€ } 60.650,00) = \text{€ } 67.825,00$$

4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 33 P.LLA 459 SUB. 4.

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1, riportata a pag. 10, i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica - Stato normale

- a) Valore minimo 2.00 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.30 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '60, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.80 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a: $(2.80 \text{ €/mq} \times 125 \text{ mq}) \times \text{mese} = \text{€ } 350,00 \text{ € x mese.}$



5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Verbali di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visure catastali storiche;
- f. Planimetrie catastali;
- g. Estratto di mappa catastale;
- h. Ispezione ipotecaria;
- i. Copia atti di donazione;
- j. Istanza al Comune di Siracusa per richiesta documentale;
- k. L.E. del 1962 e U.L. del 1971;
- l. C.E. in Sanatoria n. 425 del 2008;
- m. Certificato di Abitabilità;
- n. Verifica esistenza APE;
- o. Attestato di Prestazione Energetica;
- p. Specifica delle competenze tecniche;
- q. Copie ricevute di spesa;
- r. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 02.03.2020

il CTU

Arch. Maria Blanco