

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **120/2020 R.E.I.**

contro

OMISSIS

RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)

Palazzolo Acreide, 04/12/2020



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 22/08/2020, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 26/08/2020, si pregia di redigere la presente perizia di stima degli immobili oggetti dell'esecuzione immobiliare promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PLC Italy Branch, rappresentata e difesa dall'Avvocato Vanni Marco Ribechi con studio in Milano (MI), via Olmetto n.3, nei confronti dei Signori; **OMISSIS**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla



predisposizione di bozza per la redazione;

III. provvedere alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano 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;

IV. 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);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter rem, servitù, uso,*



abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbani-



stica del bene, nonché l'esistenza della dichiara-
zione di agibilità o abitabilità dello stesso,
previa acquisizione o aggiornamento del certifi-
cato di destinazione urbanistica previsto dalla
vigente normativa;

VII.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 ve-
rifica 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 sana-
toria e le eventuali oblazioni già corrisposte o
da corrispondere; in ogni altro caso, la verifi-
ca, ai fini della istanza di condono che l'aggiu-
dicatario 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 dall'art. 46, com-
ma V del decreto del Presidente della Repubblica
del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione
del costo per il conseguimento del titolo in sa-



natoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. 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 gli 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile



totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro 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 manie-



ra distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti 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 nell'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;

X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi



costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile e presso l'ufficio Urbanistico di Floridia, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo nell'immobile in questione, secondo gli accordi con il custode, avvoca-



to Fabio Burgio, fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **15/09/2020** alle ore **16:00** (allegato 2).

Al sopralluogo presenziavano; **OMISSIS** oltre al custode avvocato Fabio Burgio.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalla parte (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I.+ II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:

Il bene pignorato è stato esattamente individuati nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°1168 di repertorio, del 13/05/2020, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 22/06/2020); tale bene consiste in un appartamento,



facente parte di un condominio, sito in Floridaia
corso Vittorio Emanuele piano 1, interno 1, scala
A, individuato al catasto fabbricati come segue:
- al foglio 19, particella 120 sub 20 (piano 1),
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani,
Superficie Catastale 180 mq, rendita €. 379,60.

Si precisa che nella nota di trascrizione, del ver-
bale di pignoramento, l'indirizzo dell'unità immo-
biliare risulta erroneamente indicato in via San
Martino delle Battaglie n°43 anziché corso Vittorio
Emanuele n°729.

III. Formazione di lotti di vendita:

Il bene oggetto della presente, esaminati gli atti
d'ufficio, dagli accertamenti eseguiti, si conside-
ra un **unico** lotto di vendita.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'immobile in oggetto è un appartamento destinato ad uso abitativo, che si sviluppa su un unico livello al primo piano, interno 1, di un edificio condominiale a 6 elevazioni fuori terra, ubicato in corso Vittorio Emanuele n° 729 nel comune di Floridia, avente le seguenti quote millesimali;

- millesimi proprietà, 37,430

- millesimi scala e androne, 38,620

- millesimi ascensore, 38,620,

dati forniti dall'amministratore del condominio (allegato 5a).

Il fabbricato confina sui lati; nord con altre proprietà, sul lato est con via La Torre, sul lato ovest con via Gramsci e sul lato sud con corso Vittorio Emanuele dalla quale si ha accesso all'androne scala.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,079197°, longitudine 15,161950°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:



a) al foglio 19, particella 120 sub 20 (piano 1),

categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani,

Superficie Catastale 180 mq, rendita €. 379,60.

L'appartamento fa parte di un condominio costruito nei primi anni 80.

Costruttivamente l'immobile, dov'è ubicata l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, è rea-

lizzato con struttura in cemento armato e solai in

latero-cementizi gettati in opera di spessore al

finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realiz-

zati con mattoni forati in doppia fila "a cassetta"

con camera d'aria per uno spessore variabile da 30

a 40 cm. circa; le tramezzature interne sono rea-

lizzate con laterizi forati disposti su un'unica

fila per uno spessore massimo di 10 cm.

Esternamente l'immobile si presenta ben intonato

ed in buono stato di conservazione.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla

vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'edificio è dotato di ascensore e l'appartamento è

fornita degli impianti; elettrico, idrico e fogna-

rio.

Tutti gli impianti sono funzionati.

L'accesso all'appartamento, avviene dall'atrio del

vano scala, entrando nel vano ingresso. La porta



d'ingresso, di tipo portantino tamburato, è rifinita in legno come tutte le porte interne.

Di fronte all'ingresso vi è un corridoio che conduce; alla cucina, alle camera da letto e ai due servizi igienici mentre sulla destra vi è il soggiorno e sulla sinistra trovasi un piccolo studiolo. Tutti questi ambienti, aventi altezza di 2,70 m, hanno luce ed aria diretta dall'esterno, tranne il ripostiglio, e sono così composti;

SOGGIORNO

L'ambiente, di ampie dimensioni e di forma articolata, è atto a contenere mobili da soggiorno quali; divani, librerie, tavoli. Esso si presenta ben rifinito tinteggiato con pittura lavabile in tinta colorata e pavimentato con piastrelle di grès porcellanato. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra in alluminio, con relativa avvolgibile, dalle quali si ha accesso verso l'esterno sulla veranda, e da una finestra avente le stesse caratteristiche della porta-finestra.

CUCINA/PRANZO

La cucina ha dimensioni tali da poterci pranzare. Essa risulta ben rifinita, il soffitto e le parti sono tinteggiate con pittura lavabile. L'illumina-



zione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra in alluminio, con relativa avvolgibile, dalla quale si ha accesso verso l'esterno sulla veranda.

CAMERE DA LETTO

Le tre camere, denominate "letto 1", "letto 2" e "letto 3", hanno caratteristiche e finiture simili. Esse risultano tinteggiate con pittura lavabile colorata e pavimentate con piastrelle di grès porcellanato. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alle aperture in alluminio, con relativa avvolgibile, di dimensioni adeguate. Le Camera "letto 2" e "letto 3" hanno accesso verso un balcone esterno.

BAGNO 1

Questo bagno considerato il bagno principale è ben rifinito e rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo, un vaso igienico, un bidè ed una doccia con relativo box.

BAGNO 2

Questo bagno risulta essere un doppio servizio, ben rifinito, è rivestito con mattonelle di ceramica e presenta i seguenti sanitari: un lavabo a colonna, un vaso igienico, un bidè ed una doccia.

RIPOSTIGLIO



Il ripostiglio risulta ampio e ben rifinito. Esso non ha luce ed aria diretta dall'esterno.

STUDIO

Questa stanza si presenta ben rifinita e di dimensioni tali da contenere; una scrivania, una libreria ed altri mobili di arredo necessari alla funzione a cui è adibita. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate alla porta-finestra in alluminio, con relativa avvolgibile, dalla quale si ha accesso verso l'esterno sul balcone.

La superficie lorda è di mq. 173,04 mentre quella utile residenziale è pari a mq. 153,34.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Ingresso	7,53	0,8	6,02
Soggiorno	30,56	1,0	30,56
Cucina/Pranzo	15,15	1,0	15,15
Corridoio	12,41	0,8	9,93
Camera da letto 1	16,09	1,0	16,09
Bagno 1	5,51	0,9	4,96
Bagno 2	4,10	0,9	3,69
Camera da letto 2	21,34	1,0	21,34
Ripostiglio	8,36	0,6	5,01
Camera da letto 3	20,90	1,0	20,90
Studio	11,38	1,0	11,38
Balcone 1	5,15	0,5	2,58



Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Balcone 2	5,49	0,5	2,75
Veranda	56,76	0,5	28,37
SOMMANO			178,73

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà dei **OMISSIS** in regime di comunione dei beni per 1/2 ciascuno secondo; l'atto di compra-vendita stipulato in data 10/08/2000, repertorio n° 46440, dal Notaio Egidio Santangelo (allegato 6), trascritto il 11/08/2000 ai nn. 11996/9185.

Esso é attualmente occupato dagli stessi su indicati proprietari insieme al figlio **OMISSIS**.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*



• atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno*,

• altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno*,

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.;

• ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **15/07/2009** - Registro Generale n.**15412**, Registro Particolare n.**3420** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **127.800,00**, ipoteca a favore di BARCLAYS BANK PLC di euro **191.700,00** su:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridia, corso Vittorio Emanuele n°729, piano 1, interno 1, scala A, al foglio 19 particella 120 sub20, contro; **OMISSIS**.

• trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **22/06/2020** - Registro Generale n.**8254**, Registro Particolare n.**5731** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili n°1168 di repertorio del 13/05/2020.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l. del seguente immobi-



le:

- unità immobiliare censita nel Comune di Floridaia,
corso Vittorio Emanuele n°729, piano 1, interno 1,
scala A, al foglio 19 particella 120 sub20,
contro; **OMISSIS**.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: *nessuno*,
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: la quota annua da versare, secondo la ripartizione millesimale ed il bilancio di previsione dell'anno 2020 (allegati 5b, 5c), è di **€. 570,56**,
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*,
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: quote condominiali relative al conguaglio, come da consuntivo al 31/12/2019 è per l'anno 2020 fino al mese di ottobre (alle-



gato 5b), per un importo pari a €. 3.607,90,

nessuna,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato: *nessuna*.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Floridia, foglio 19, particella 120.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 7) si evince che l'immobile ricade in zona "B" "Aree Parzialmente o Totalmente Edificate" del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Dirigenziale n°172/DRU del 02/03/2006.

In questa zona sono ammessi nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e sopraelevazioni secondo le prescrizioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Floridia hanno portato alla luce l'esistenza di una Concessione per la Esecuzione di Opere n.80 del



09/08/1982 (allegato 8) "VARIANTE AL PROGETTO AP-
PROVATO DALLA Commissione Edilizia in Data 6/7/78,
PRATICA EDILIZIA N°302 del 27/7/78".

Rispetto al titolo rilasciato non sono state ese-
guite lavori difformi o successive modifiche.

Risulta rilasciato Permesso di Abitabilità e di
uso, in data 16/12/1982 (allegato 9).

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-
zione di Prestazione Energetica (APE) :**

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Presta-
zione Energetica. Secondo quanto richiesto con
l'incarico affidato è stato acquisto il certificato
che si allega alla presente (allegato 10) e dal
quale si evince la classe energetica globale del-
l'edificio corrispondente ad "D".

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato
lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde
pervenire ad un plausibile valore di mercato dei
beni pignorati si sono utilizzati i seguenti meto-
di:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via anali-



tica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 11).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e



sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata,
il valore di mercato dell'unità edilizia è stato
rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato al-
l'effettivo valore commerciale che esso possiede:
questo lo si è ottenuto applicando una serie di
coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di
tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato**
per la parte edificata pari a circa 1.300,00 €/mq.
di superficie utile (somma tra superficie residen-
ziale ragguagliata e superficie non residenziale al
50% della sua reale estensione). Sommando la super-
ficie utile ragguagliata dei vani che compongono il
fabbricato, il 50% della superficie non residenzia-
le ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava una
superficie totale di **178,73 mq. di superficie com-
merciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di
mercato comparato e la superficie commerciale rag-
guagliata si ottiene quindi il più probabile valore
di mercato della proprietà che ammonta a:

$$1.300,00 \text{ €/mq.} \times 178,73 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 232.349,00.}}}$$

**Criterio di stima per valori unitari fatta a parti-
re dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-
are:**



Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazio-



ne e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 12) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili ubicati nel comune di Floridia in stato conservativo normale in zona periferica oscilla tra un **valore min** di **720 €/mq** ed un **valore max** di **970 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di **193,45 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 11).

Essendo buono lo stato di conservazione interna dell'immobile e buono il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max..

Abitazione: €/mq **970,00**

Per cui un valore complessivo di:

970,00 €/mq. x 200,00 mq. = €. 194.000,00.

Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'A-



genza delle Entrate (allegato 12) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **3,2 €/mq** ed un **valore max** di **4,5 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di 200,00 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 11).

Essendo buono il contesto di ubicazione ed avendo un potenziale di locazione discreto si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max.

Abitazione: $(\text{€/mq } 3,2 + \text{€/mq } 4,5) / 2 = \text{€/mq } 3,85$

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,85 \text{ €/mq.} \times 200,00 \text{ mq.} = \text{€} . 770,00.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 770,00 \text{ €/mese},$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}} / r = 770,00 * 12 / 0,04 = 9.240,00 / 0,04 = \text{€} .$

231.000,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori compara-



tivi:

€. 232.349,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 194.000,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 231.000,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 232.349,00 + €.
194.000,00 + €. 231.000,00)/3 = €. 219.116,33.

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 219.116,33.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 219.116,33

A tale valore vengono infine detratti;

- le spese condominiali insolute che ammontano a €.
3.607,90,

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-



nitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**

è pari a: €. 219.116,33 - €. 3.607,90 = €.

215.508,43 che viene approssimato per difetto a €.

215.508,00 (diconsi **euro duecentoquindicimilacin-**
quecentotto virgola zero).

X. Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti

di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti
reali.



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto della presente procedura è;

€. 219.116,33

che per effetto delle detrazioni si ha un valore reale di stima pari a;

€. 215.508,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti documenti:

- ❖ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata alla data del 31/08/2020 (allegato 1a), estratto di mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato 1c),
- ❖ Convocazione sopralluogo del custode (allegato 2),
- ❖ Documentazione fotografica del bene pignorato (allegato 3),
- ❖ Verbale di sopralluogo del 15/09/2020 (allegato 4),



❖ Documentazione condominiale (allegati 5a, 5b, 5c),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 6).

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto

dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di

Floridia (allegato 7),

❖ Concessioni per la Esecuzione di Opere (allegato

8),

❖ Permesso Abitabilità e di Uso (allegato 9)

❖ Attestazione di Prestazione Energetica e relative

comunicazioni di avvenuto caricamento presso il Cata-

sto Energetico Fabbricati (allegato 10),

❖ Grafico esplicativo (allegato 11),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Co-

mune di Floridia, dell'Agenzia delle Entrate (allegato

12),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e

relative ricevute di spedizione (allegati 13a, 13b).

Palazzolo Acreide, 04/12/2020

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

