

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 386/16 R.G. ES.
STIMA DEI BENI PIGNORATI.

- CREDITORE PROCEDENTE:
- DEBITORE:

ESPERTO INCARICATO:

Ing. Gianfranco Passanisi
v. X Ottobre 44
96011 Augusta (SR)
Tel. 0931977009 – 3333097417
Pec: gianfranco.passanisi@ordineingegnerisiracusa.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Passanisi nato a Catania il 09/10/1966, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.1051, C.T.U. incaricato, redige la presente relazione integrativa in riferimento a quanto richiesto dal G.E.

Identificazione dei beni:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Augusta in zona Agnone Bagni villaggio Settebello. Trattasi di villino singolo a due elevazioni fuori terra costituito da due unità abitative distinte una al piano terra e una al primo piano con ingresso indipendente e terreno di pertinenza comune. L'immobile è edificato in un lotto di circa 1000 mq. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio , p.lla contrada Agnone Villaggio Settebello, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 piano terra e , Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25 piano primo.

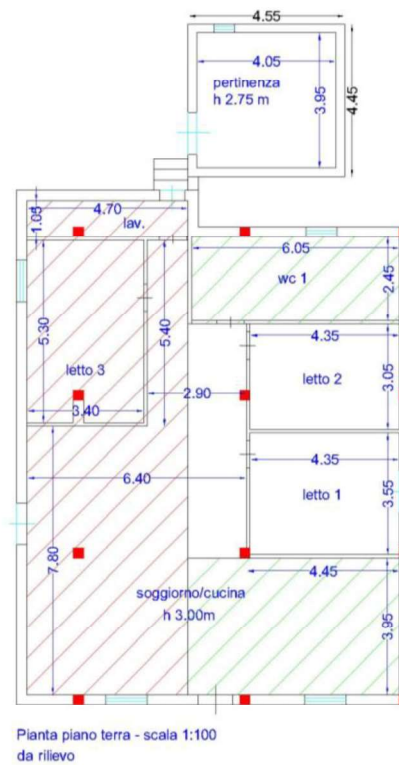
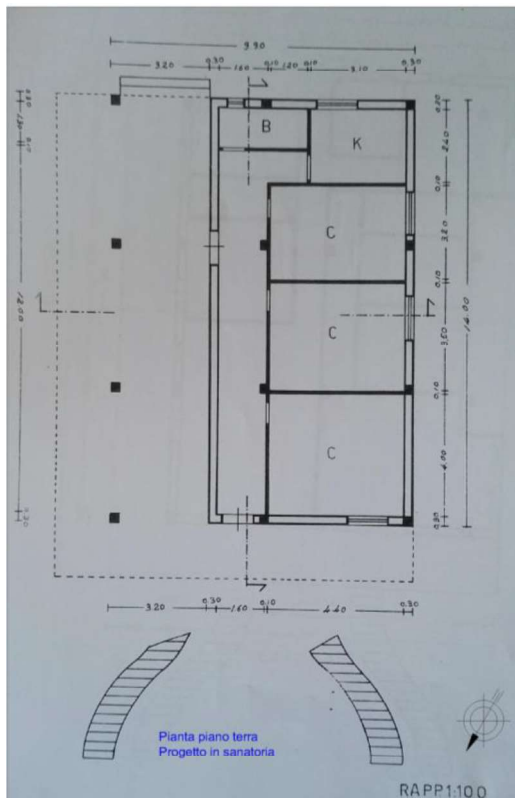
L'immobile è stato oggetto di richiesta di sanatoria edilizia prot. 11993 del 28/03/1986.

Chiarimenti richiesti.

Descrizione analitica delle modifiche interne rilevate rispetto agli atti depositati in Comune nella Pratica in sanatoria ;

Piano terra:



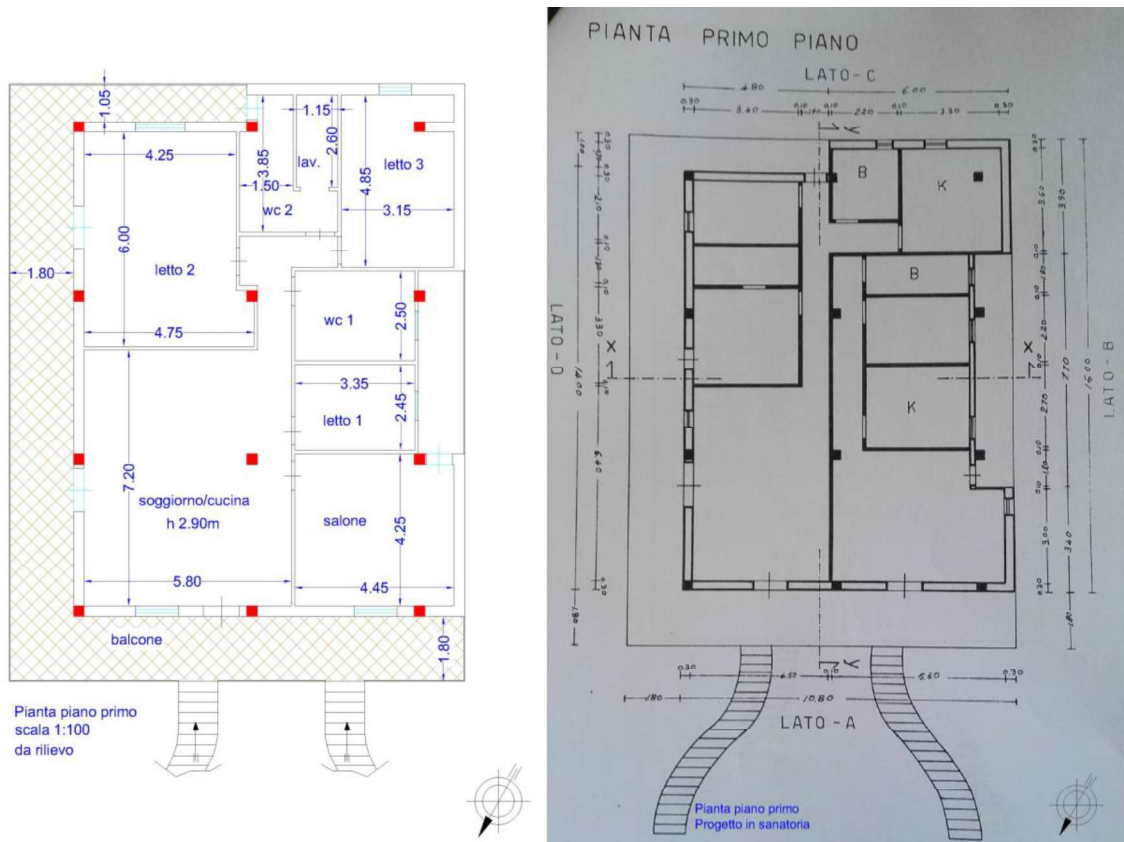


Il confronto delle due planimetrie stato di fatto e planimetria in sanatoria mostra come, le zone tratteggiate in rosso, originariamente aperte, sono state incluse nei volumi dell'edificio ricomprendendo un salone/cucina, una camera da letto (letto 3) e una lavanderia. E' evidente l'aumento di volume e superficie abitabile dell'immobile.

Le superfici tratteggiate in verde mostrano una diversa distribuzione planimetrica del WC e della camera annessa al salone indebitamente ampliato.



Piano Primo:



Al piano primo l'intera superficie abitabile è stata oggetto di modifiche interne sia di tipo distributivo che di destinazione d'uso. Le cucine sono state trasformate in camere da letto, i WC sono di dimensioni maggiori e planimetricamente modificati così come il soggiorno, le camere da letto ecc. Le modifiche, comunque, non hanno portato ad aumento dei volumi e delle superfici abitabili complessive ma sono ricomprese in quelli esistenti e dichiarate nella sanatoria edilizia. Ne scaturisce che le stesse vanno regolarizzate ai fini del titolo edilizio ma non variano l'importo degli oneri già versati. Ad oggi dette variazioni sono nel complesso soggette ad una sanzione una tantum di € **1.000,00** per mancata CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per modifiche interne.



I costi e le sanzioni per la definizione della pratica edilizia comprensivi delle spese tecniche e degli oneri comunali viene stimato ad oggi per € **15.000,00**.

Oneri per il certificato di agibilità ammontano ad oggi € **3.000,00** comprensivo di spese tecniche e oneri comunali.

I costi per il ripristino a veranda del volume al piano terra, a causa dell'aumento dei prezzi degli ultimi anni, sono attualizzati a € **40.000,00**.

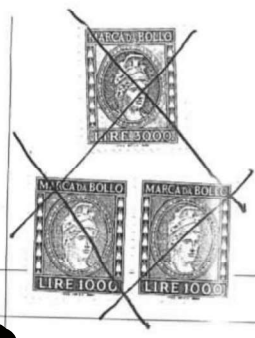
Per quanto concerne l'intercapedine la stessa è stata regolarmente realizzata con comunicazione fatta al Comune di Augusta il 21/01/1989. Trattasi di intercapedine di isolamento realizzata con struttura lignea non ispezionabile al momento del sopralluogo.

Di seguito si riportata la comunicazione di che trattasi già allegata in perizia.



1965/10
1965/30
STO: POSTA IN ARRIVO

COMUNE DI AUGUSTA
Uff. Tec. Sez. UFFICINISTICA
23 GEN. 1983
PROT. N. 267



Spett./le Comune di AUGUSTA

Ill./mo Signor SINDACO

Il sottoscritto [redacted]

[redacted] quale proprietario della
costruzione ubicata in C/da Agnone Villaggio
"Settebello" del Comune di Augusta e piu'
precisamente su terreno rilevato dal N.C.T. dello
stesso Comune al foglio 2 all. B particella 1184;
considerato che per la costruzione in oggetto ha
innoltrato a questo Comune regolare istanza di
concessione in sanatoria in ossequio alla L.
28/2/1985 n. 47 e alla L.R. 10/8/1985 n. 37, avente
numero progressivo 0376115508 visto l'ottavo comma
dell'art. 35 della predetta Legge 47/1985

COMUNE DI
AUGUSTA
21 GEN. 1989
1701

NOTIFICA

alla S.V.I. il proprio intendimento di voler
eseguire nel manufatto in oggetto dei lavori di
conservazione e completamento.

Detti lavori consistono:

- Realizzazione di alcuni tramezzi sia al piano
terra che al piano primo;
- Realizzazione degli intonaci interni ed esterni;
- Messa in posa dei pavimenti al piano primo;
- Sostituzione di alcune finestre e balconi;



COMPUTO SUPERFICI

La superficie definitiva per la stima del piano terra in perizia è di 112.00 mq.

La superficie definitiva per la stima in perizia per il primo piano è di 155.00 mq.

Criteria estimativi adottati.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto alla stima mediante tre metodologie distinte di stima.

1. **Metodo sintetico comparativo.** Il compendio immobiliare si baserà su una media aritmetica tra i valori ottenuti attraverso ricerche sulle banche dati delle agenzie immobiliari prendendo in considerazione immobili ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze.
2. **Attraverso O.M.I.** Adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e rilevando il valore al mq presso l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.**, i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.
3. **Metodo analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre in relazione al mercato dei canoni di locazione.

Con la prima metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere dell'esperto e riferire la stima alle caratteristiche del posto e quindi portare in conto molteplici fattori distinti da un'analisi peritale standardizzata. Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione reale dei redditi.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato verrà determinato mediando i risultati delle tre stime.

I valori unitari utilizzati nella perizia tengono conto dell'incidenza del suolo scoperto di pertinenza esclusiva e delle strutture precarie installate.



Metodo Comparativo

Da valori di mercato riscontrati nella ricerca di immobili in vendita e da valutazioni delle agenzie immobiliari, tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile si è desunto un valore di mercato al mq di superficie di 1200,00 €/mq.

Attraverso L'O.M.I. :

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornata al I° sem. 2023):

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie mq. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie mq. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	NORMALE	780	1050	L	3.3	4.9	L

Tenendo conto dei valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, considerate le condizioni generali dell'immobile (della qualità dei materiali utilizzati, delle finiture, degli impianti, dello stato di manutenzione e conservazione, ed ubicazione), nonché delle caratteristiche intrinseche luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, suolo scoperto ecc.) e secondo le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base del rilievo metrico), il valore di mercato potrebbe ricondursi ad un valore di intermedio di riferimento di 1050,00 €/mq.

Metodo analitico

Per la determinazione del canone di locazione, si è tenuto conto di valori di locazione nei pressi dell'immobile nonché dei valori registrati dall'O.M.I. Si stabilisce un canone di locazione di 4.5 €/mq mese di superficie lorda.



In seguito è riportato il foglio di calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato.



Metodo sintetico comparativo

Valore di mercato €/mq:	€	1.200,00
Superficie PT mq:		112,00
Superficie PI mq:		155,00
Valore di mercato:	€	320.400,00

Metodo attraverso O.M.I.

Valore di mercato €/mq:	€	1.050,00
Superficie PT mq:		112,00
Superficie PI mq:		155,00
Valore di mercato:	€	280.350,00

Stima per capitalizzazione del reddito:

Valore locazione €/mq sup. lorda		4,50
Superficie PT mq:		112,00
Superficie PI mq:		155,00
Reddito effettivo o presunto €/mese:		1.201,50
Reddito lordo annuo €/anno:		14.418,00

Detrazioni

Imposte e tasse €/anno:		2.200,00
Manutenzione €/anno:		5.000,00
Sommano:		7.200,00

Reddito netto €/anno:		7.218,00
-----------------------	--	----------

Valore capitale al tasso del 2,3%:	€	313.826,09
------------------------------------	---	------------

Media delle tre stime	€	304.858,70
------------------------------	---	-------------------

Valore arrotondato	€	305.000,00
---------------------------	---	-------------------



In base ai conteggi eseguiti ed alle considerazioni sopraesposte, si ottiene un valore di mercato **attualizzato** che risulta essere di €. 305.000,00. Dal valore ottenuto si devono decurtare le spese occorrenti per regolarizzazioni delle difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto agli atti documentali che sono state stimate complessivamente in € 59.000,00, ottenendo quindi un importo di: € 246.000,00.

Per tutto quanto sopra lo scrivente può asserire che **il più probabile valore venale di mercato** attualizzato arrotondato per difetto dell'immobile in oggetto di perizia estimativa, **nel mese di gennaio 2024 è di complessivi € 246.000,00 (euro duecentoquarantaseimila/00).**

Augusta, 12/01/2017

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco Passanisi

