

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda Sezione Civile**

***Esecuzioni immobiliari***

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 83/2018**

***promossa da: FINDOMESTIC s.p.a***

***contro:Sig.***

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con Decreto di nomina del 01/12/2018 il Giudice Onorario della II Sezione Civile del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Chiara Salomone provvedeva a nominare la sottoscritta, Arch. Maya Fichera, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 379, quale esperto per la stima dei beni pignorati; la sottoscritta in data 05/12/2018 prestava il giuramento con formula di rito e accettava l'incarico assegnato quale CTU. In data 10/01/2020 la dott.ssa Concita Cultrera sostituisce in itinere il Giudice Dott.ssa Chiara Salomone.

La sottoscritta, seguendo il mandato conferitomi, ha proceduto all'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che sono stati ritenuti necessari alla stesura della presente relazione di stima.

La presente relazione risponde a tutti i quesiti posti dal Giudice nel citato decreto per i beni oggetto della procedura esecutiva e precisamente:



“Appartamento per civile abitazione, sito in Siracusa, nella via Gregorio Tedeschi n. 27, ubicato al piano primo...”;

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Siracusa al foglio 33 p.lla 1025 sub.2 (appartamento) di proprietà del sig.

La relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

**A) RISPOSTA AI QUESITI**

1. Operazioni peritali
2. Identificazione del bene ed eventuale possibile divisione

**B) STIMA DEL BENE**

**C) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

**A) RISPOSTA AI QUESITI**

**1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

Dai documenti in atti emerge che il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile ad uso abitativo “appartamento” sito in Siracusa, via Gregorio Tedeschi n. 27, piano primo e terrazzo calpestabile soprastante.

Il bene risulta per l'intera piena proprietà del sig. , in virtù dell'Atto di Compravendita in Notar Annio De Luca del 25/05/1992, rep. n. 12438/ progressivo 5590, trascritto il 11/06/1992 ai nn. 10275/8061 da

I754D (Allegato A).

La sottoscritta ha verificato, attraverso il riscontro con le ispezioni ipotecarie aggiornate al 05/12/2019, la correttezza e la completezza dei dati riportati.

Si rimanda alla citata ispezione ipotecaria (Allegato B).



## 2. OPERAZIONI PERITALI

### Operazioni peritali del 30/07/2019

Le operazioni peritali sui luoghi sono state espletate in prima convocazione in data 30/07/2019 previa comunicazione alle parti. Al sopralluogo nessuna delle parti era presente. In tale occasione si è proceduto ad un sopralluogo visivo e fotografico degli esterni e dell'ambiente circostante.

### Operazioni peritali del 09/09/2019

In data 09/08/2019 si è proceduto a convocare le parti per l'avvio delle operazioni peritali. Anche a questo sopralluogo nessuna delle parti era presente.

La sottoscritta, impossibilitata ad accedere ai luoghi per portare a termine il mandato affidatole, mostra al Giudice, con nota del 10/09/2019, tali difficoltà.

In data 12/09/2019 con propria nota, il Giudice si riserva la nomina del Custode e la proroga dei termini.

In data 05/10/2019 l'Ill.mo Giudice dott.ssa Chiara Salomone, nomina Custode in sostituzione dell'esecutato,  e differisce l'udienza in data 28/05/2020.

### Operazioni peritali del 22/11/2019

nella qualità di Custode nominato dava inizio alle operazioni peritali, accedendo ai luoghi congiuntamente alla sottoscritta. Al sopralluogo era presente il sig.

per la parte convenuta, mentre nessuno era presente di parte attrice. In tale occasione si è proceduto ad un sopralluogo visivo e fotografico dell'appartamento, prendendo i dovuti riscontri dimensionali. L'immobile



risulta in uso al [redacted], che stabilmente vi risiede con la moglie. A richiesta di titolo concessorio, certificato di abitabilità ed APE il proprietario risponde che non ne è in possesso.

Null'altro avendo a rilevare in tale data, si chiudevano le operazioni peritali, riservandosi il CTU di riaprirle qualora necessario, dandone preventiva comunicazione alle parti.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato verbale (Allegato C).

Oltre al citato sopralluogo la scrivente ha svolto le operazioni peritali presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio e presso i competenti uffici tecnici comunali, estraendo ( nel caso in cui si siano trovate) copia di tutta la documentazione necessaria per completare l'incarico ricevuto.

### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto del pignoramento risulta costituito da una unità immobiliare e precisamente:

*- Appartamento per civile abitazione, sito in Siracusa, via Gregorio Tedeschi n. 27 piano primo; identificato al Catasto Fabbricati del comune di Siracusa al foglio 33 p.lla 1025 sub.2.*

La sottoscritta ha verificato l'atto di provenienza nel quale il bene veniva così descritto: *“appartamento sito in Siracusa nella via Gregorio Tedeschi n. 27, ubicato al primo pian, composto da due vani più accessori, confinante con la Via Tedeschi, con proprietà [redacted] o aventi causa, con casa e cortile di [redacted] o aventi causa e con proprietà [redacted] o aventi causa... .. è compresa nella vendita la proprietà della terrazza soprastante l'appartamento innanzi de-*



scritto....”.

La sottoscritta, al fine di rispondere al mandato come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, ritiene e dichiara che l'immobile oggetto di stima, dopo verifica planimetrica forma unico lotto di vendita.

## **B) STIMA DEL BENE**

### ***I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE***

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile, si è proceduto ad una ispezione generale eseguendo i rilievi esterni ed interni, la verifica delle dimensioni e dello stato di conservazione e manutenzione del bene, la corrispondenza con la documentazione catastale in atti nonché lo stato di occupazione del bene.

Lo stabile in cui è inserito il bene confina con la via G. Tedeschi e con altre ditte.

### ***DATI CATASTALI***

In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio, l'immobile sopra menzionato risulta censito al N.C.E.U. del comune di Siracusa con i seguenti dati:

#### *Appartamento:*

*foglio 33, p.lla 1025, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani; superficie catastale 46 mq escluse aree scoperte 45 mq, rendita € 185,92.*

*Indirizzo: via Gregorio Tedeschi 27, piano primo.*

*Intestato a  (proprietà per 1000/1000).*

In merito alle planimetrie catastali, si precisa che, alla data della verifica condotta dalla sottoscritta in data 29/03/2019, il sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate rendeva disponibile le seguenti planimetrie:

- sub 2: planimetria piano primo con vano scala, anno 1983.



Tale planimetria catastale non è corrispondente allo stato di fatto. E' necessario quindi produrre la planimetria corrispondente allo stato di fatto ed inoltrare la procedura DOCFA per la corretta dichiarazione delle unità immobiliari. I costi per la procedura descritta, così come per le altre, saranno detratti dal valore totale del bene. Si allegano le visure storiche dei beni e le relative planimetrie (Allegato D).

Le coordinate GPS sono le seguenti: Lat. 37°08'74'' e Long. 15°28'73''.

## **II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è inserito al piano primo di uno stabile ad una elevazione fuori terra, oltre il piano terra (non facente parte del procedimento esecutivo). Lo stabile, a destinazione residenziale, presenta un appartamento indipendente al piano terra (escluso dal procedimento esecutivo), un appartamento al piano primo (oggetto di stima) ed un piano terrazza calpestabile di pertinenza di quest'ultimo. Come si evince dal rapporto fotografico, su tale piano terrazza è stata edificata una copertura tecnica con struttura in ferro, che non risulta possedere alcuna autorizzazione edilizia. L'appartamento oggetto di stima, è accessibile dal civico 27 di via G. Tedeschi, attraversando un cancelletto in ferro prospiciente la via.

Lo stabile è inserito in un contesto urbano ad elevata densità edilizia, in cui il livello qualitativo del tessuto risulta vario. Nella stessa area, oltre ad altri edifici simili per tipologia e superficie, sono inseriti grandi condomini, residence e molteplici attività commerciali. L'area in cui sorge, nelle vicinanze del Palazzo AZ, è densamente popolata e fornita di tutti i servizi necessari, quali servizi commerciali, luoghi di culto, luoghi di istruzione e svago; pertanto è da ritenersi posizionato in un contesto definito "centrale".



La struttura del fabbricato, per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo e per la data presunta di edificazione, risulta in muratura portante con solai latero-cementizi. Una rampa di scale, dal piccolo ingresso al quale si accede da un portoncino blindato prospiciente la via G. Tedeschi preceduto da un ingresso esterno con ringhiera e cancelletto in ferro, conduce al piano primo. L'intero corpo scala, pavimentato e corredato da ringhiera in ferro, fino al piano terrazza è in buono stato manutentivo.

Distributivamente l'appartamento si compone di quattro vani oltre un servizio igienico e precisamente: un piccolo locale cucina che ha il suo accesso dal corpo scala, un soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico.

L'appartameno si presenta in buone condizioni, pavimentato con ceramica di seconda scelta, intonacato, tinteggiato e rifinito in ogni parte. Gli infissi esterni sono in PVC con infissi in vetrocamera e scuri esterni, in ottimo stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato, uno scorrevole gli altri "a battente" di discreta fattura ed in buono stato manutentivo.

Le pavimentazioni sono in clinker ceramico di media fattura e si presentano anch'esse in buone condizioni.

Il servizio igienico, pavimentato e piastrellato, è dotato di tutti i pezzi sanitari. La piccola cucina piastrellata parzialmente a parete sul lato lavabo/fuochi.

L'appartamento, fornito di caldaia a condensa, è provvisto di acqua calda sanitaria. Le finiture sono di media fattura ed in buono stato di conservazione e manutenzione. L'impianto elettrico risulta incassato a parete così come quello idrico-sanitario L'appartamento di complessivi mq 45, ha un'altezza interna netta di metri 3.05 ca tranne il servizio, che presenta una altezza di metri 2.90 ca. E' discretamente illuminato ed areato, ogni ambiente prospetta



all'esterno, tranne la camera centrale, che non ha affacci e luce ed il servizio che si affaccia con una vasistas nel piccolo pozzo luce retrostante. La piccola cucina ed il soggiorno si affacciano rispettivamente con una finestra ed una porta finestra, su un balcone piastrellato e con ringhiere in ferro, prospiciente su via G. Tedeschi; suddetto balcone è provvisto di una pensilina realizzata in legno per tutta la sua lunghezza. Dal medesimo corpo scala si giunge al piano terrazza. Esso si presenta chiuso per la maggior parte da finestre scorrevoli e dai muretti d'attico e coperto da una struttura in ferro che sorregge la copertura tecnica che si sviluppa per tutta la superficie dell'appartamento e per una altezza di 2.30 ml. Il locale, pavimentato con marmette in graniglia, è utilizzato come locale di sgombero.

I tamponamenti esterni risultano privi di coibentazione, intonacati e tinteggiati sul prospetto principale, lasciati a rustico nei restanti visibili da via G. Tedeschi. Lo stabile si presenta complessivamente in discrete condizioni.

Il sig.  dichiara di risiedere stabilmente nell'appartamento, che non è mai stato costituito un condominio e che non risultano spese condominiali insolute.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato E).

### **III. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA**

In data 08/07/2019 la sottoscritta si recava presso l'Archivio Notarile di Siracusa per la consultazione dell'Atto originario di acquisto dell'immobile oggetto di procedura. Da Notaio Adorno Giuseppe da Siracusa in data 31/01/0962  nuele "...stacco di terreno in viale Zecchino". Da Atto seguente, in Notaio



Luisa Costanza n. 2848 Rep. e n. 1830 Racc. del 25/07/1983, detto

trasferisce con vendita a  “*appartamento sito in Siracusa, Via G. Tedeschi, posto al primo piano.....non ancora catastato ma denunciato all’UTE di Siracusa il 26/04/1983 al n. 1096.....pervenuto per Atto ricevuto dal Notaio Adorno G. da Siracusa del 31/01/1962 e successiva costruzione.*”. (Allegato F)

In data 11/07/2019 la sottoscritta presenta istanza di Accesso a documenti amministrativi al Comune di Siracusa Servizio Archivio, procedendo alla ricerca di un atto autorizzativo a nome  via Gregorio Tedeschi n. 27. In data 31/07/2019 il Comune di Siracusa –Area III Settore Territorio rilasciava con prot. gen. n. 0138126 attestazione relativa al non rinvenimento di “alcuna documentazione relativa all’immobile sito in Siracusa, via Gregorio Tedeschi n. 27, ex v.le Zecchino.

Pertanto non essendo riuscita la sottoscritta a risalire ad alcun Atto autorizzativo presente negli Archivi del Comune di Siracusa, conclude che l’immobile sito in Siracusa, nella Via Gregorio Tedeschi n. 27 è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 ed è privo di Titolo Edilizio.

In fase di sopralluogo sono state comunque verificate le congruenze con la planimetria catastale, sono state riscontrate solo piccole difformità. Si prevede per l’immobile oggetto di procedura esecutiva la procedura di Sanatoria ai sensi dell’art. 40 c. 6 della L. 47/85.

Durante il sopralluogo è stato possibile accertare anche la realizzazione di una copertura tecnica precaria in ferro sul piano terrazza. La procedura che si applicherà in questo caso sarà la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.



Le spese necessarie per la definizione della procedura di Sanatoria, i costi delle demolizioni e l'ottenimento delle conformità urbanistiche e catastali saranno quantificati appresso e detratti dal valore totale del bene.

Dagli elaborati del PRG del comune di Siracusa si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento si colloca in un'area identificata come Zona B3.2 "Tessuto edificato denso" regolamentata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione nella zona; la norma ammette in questa zona "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. 23

PRG COMUNE DI SIRACUSA D. Dir. ARTA 3 agosto 2007 n. 669 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE".



**IV. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

Per quanto potuto accertare resteranno a carico dell'acquirente competenze, oneri e obbligazioni relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Ai sensi dell'art. 40 c. 6 della L.47/1985 e s.m. si prevede che " per ...l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, può richiedersi ..... domanda di sanatoria ed essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento....". I costi relativi a tale procedura saranno calcolati appresso e decurtati dal valore finale del bene.

Dalla Ispezione ipotecaria acquisita dalla sottoscritta emerge quanto segue:

- Iscrizione del 28/04/1992 Reg. Part. 782, Reg. Gen. 7855 - Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di Mutuo;
- Trascrizione del 11/06/1992 Reg. Part. 8061 Reg. Gen. 10275;  
Atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 15/11/1996- Reg. Part. 13679 Reg. Gen. 16883  
Atto amministrativo – concessione edilizia;
- Trascrizione del 06/03/2018 Reg. Part. 2355 Reg. Gen. 3340;  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

Si rimanda all'allegata ispezione ipotecaria aggiornata allegata (Allegato B).  
Non emergono atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge né altre limitazioni d'uso.

**V. SANABILITÀ DELLE IRREGOLARITÀ URBANISTICHE E/O EDILIZIE**

La sottoscritta basandosi sulle ricerche effettuate presso l'archivio del settore Urbanistica, il quale ha rilasciato apposita certificazione di inesistenza Atti,



può affermare che l'immobile oggetto di procedura non possiede alcun titolo autorizzativo. Per quanto indicato nella vigente normativa (L. 47/1985 e s.m.i. art. 40 c. 6) “ *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente Legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*”; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria ( abuso commesso prima del: 1 ottobre 1983 per la L. n. 47/1985; del 31/12/1993 per la L. n. 724/94; e del 31/03/2003 per il D. Lgs. 30/09/2003 n. 269 convertito in Legge 24/11/2003 n. 326) e quindi la data ultima è quella del 31/03/2003.

Considerando quindi che nel presente caso le ragioni del Credito possono farsi valere a far data dalla prima trascrizione di verbale pignoramento dell'immobile, cioè Atto giudiziario del 15/11/1996, alla luce della normativa vigente l'immobile può essere regolarizzato con Istanza di rilascio concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 e s.m.i. e presentata dall'acquirente entro 120 giorni dall'Atto di trasferimento da parte del Tribunale di riferimento.

I costi per la regolarizzazione urbanistica tramite Concessione Edilizia in Sanatoria e fino al rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, possono essere così riassunti:

- Calcolo oblazioni:  
€ 100/mq per sup abitabile considerando la superficie non abitabile ( bal-



|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | coni) al 60% più interessi  | € 5.000,00               |
|  | - Oneri concessori  | € 1.250,00               |
|  | - Diritti di Segreteria   | € 309,88                 |
|  | - Istruzione progetto   | € 102,00                 |
|  | - Bolli   | € 16,00                  |
|  | <b>Sommano</b>  | <b>€ 6.677,88</b>        |
|  | Per competenze tecniche che prevedono gli adempimenti per la presentazione della documentazione necessaria agli uffici competenti, la rettifica catastale e la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità possono essere così quantificati: |                          |
|  | - Spese per "Presentazione <b>Concessione edilizia in Sanatoria (art. 40 c. 6 L. 47/1985)</b> " e successiva presentazione <b>SCA – Segnalazione Certificata di agibilità</b> da parte di un Tecnico :  | <b>€ 3.700,00</b>        |
|  | Iva e cassa 4% incluse  |                          |
|  | - Spese per <b>VERIFICA IMPIANTI</b> elettrico-idrico e fognario e successivo rilascio di certificazione:   | <b>€ 500,00</b>          |
|  | - Spese per adeguamento planimetria catastale <b>DOCFA</b> e Competenze tecniche  | <b>€ 550,00</b>          |
|  | - Spese per la <b>demolizione delle opere realizzate sul piano terrazza</b> in ferro, termo copertura ed infissi in PVC per una superficie pari a 45 mq ca, compreso di manodopera ed eventuale trasporto a discarica o impianti di riciclo                   |                          |
|  |   | <b><u>€ 2.300,00</u></b> |
|  | <b>SOMMANO SPESE</b>  | <b>€ 13.727,88</b>       |
|  | Si evidenzia che, le competenze tecniche prevedono gli adempimenti per la   |                          |



presentazione della documentazione necessaria ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria agli uffici competenti e la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, comprensivi di IVA e Cassa.

#### **VI. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

E' stata constatata l'assenza del Certificato di attestazione di prestazione energetica. E' stata fatta altresì la visura dell'APE al catasto Energetico della Sicilia e l'immobile in questione non risulta presente in archivio. Al fine di espletare il mandato, è stato redatto dalla sottoscritta iscritta al n. 2279 dell'albo dei certificatori della regione Sicilia, Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente stima (Allegato G).

#### **VII. VALUTAZIONE DEL BENE**

##### Criterio di stima

Il criterio di valutazione utilizzato è basato sull'utilizzo di due metodi di stima:

- 1) stima per metodo sintetico comparativo;
- 2) stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti annui.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, è stato ricavato dalla media aritmetica dei due valori trovati.

##### **STIMA PER METODO SINTETICO COMPARATIVO**

La sottoscritta, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "**metodo sintetico comparativo**" basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene rapportato alla superficie commerciale, in base ad indagini di mercato per beni aventi le me-



desime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e la qualità delle finiture e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese tecniche necessarie per sanare gli abusi realizzati e descritti in dettaglio.

In riferimento al calcolo delle *superfici commerciali* imputate nella stima, considerati i criteri di calcolo forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i parametri utilizzati in concreto nel corrente mercato immobiliare, si precisa che tali superfici sono così definite:

*“la superficie commerciale dell'immobile è computata come somma dei vani principali ed accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Per quanto attiene le pertinenze esclusive esse sono computate nella misura del 25% nel caso di balconi e terrazzi scoperti e nella misura del 35% nel caso di superfici esterne coperte”.*

Nello specifico si è tenuto conto di una superficie commerciale complessiva dell'appartamento pari a **mq 53.00**.

Si rimanda alla allegata planimetria dello stato di fatto (Allegato H).

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona, aventi caratteristi-



che analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle attuali condizioni del bene, i valori unitari di mercato si attestano intorno a valori compresi tra 550,00 €/mq e 750,00 €/mq per gli appartamenti in piccolo stabile senza giardino. Nel caso specifico si considera il seguente valore unitario di mercato: **€/mq 660,00.**

Riferendosi alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del secondo semestre del 2018, si riscontra che è riportato un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari di tipo economico in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, escludendo gli immobili di particolare pregio o degrado; tali valori sono compresi tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq, per un valore medio di **€/mq 775,00.**

La sottoscritta, considerati i valori medi di mercato, le quotazioni tabellari OMI e *le condizioni reali dell'immobile*, ritiene opportuno utilizzare per la stima il valore di **€/mq 650,00.**

Pertanto considerate le superfici commerciali determinate si ha:

appartamento: mq 53.00 x 650,00 €/mq = € 34.450,00 in cifra tonda

**€ 34.450,00**

#### *STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI*

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità.



- Reddito medio annuo accertato che il fabbricato è localizzato in una zona residenziale e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a € 500,00 si ha un reddito lordo medio annuo pari a :

$$R = 12 \text{ mesi} \times 500,00 \text{ €/mese} = \text{€ } 6.000,00$$

- Spese medie annue facenti carico al proprietario  $S_p = Q + \text{Imp.} + \text{Sf.}$  ed Ines dove: Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) + quota di reintegrazione (4% di R) = € 360,00 + 240,00 = € 600,00  
Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, IMU, ecc. 28% di R) = € 1.680,00  
Sf. ed Ines. = sfitto ed inesigibilità (2% di R) = € 120,00

$$\text{Quindi: } S_p = \text{€ } 600,00 + \text{€ } 1.680,00 + \text{€ } 120,00 = \text{€ } 2.400,00$$

- Tasso di capitalizzazione (si è scelto di utilizzare il 3.5%)

$$r = 3.5\%$$

- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni)

$$V = (R - S_p) / r = (6.000,00 - 2.400,00) / 3,5\% = 102.857,14$$

Pertanto il valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito si può stimare in € **102.800,00**

#### *MEDIA ARITMETICA*

Procedendo con la media aritmetica dei due valori, ottenuti per l'appartamentosi ottiene il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{\text{appartamento}} = (\text{€ } 34.450,00 + \text{€ } 102.800,00) / 2 = \text{€ } 68.625,00$$

A tale importo devono essere detratti i costi descritti pari a € 13.727,88

$$V = V_m - \text{Costi} = \text{€ } 68.625,00 - \text{€ } 13.727,88 = \text{€ } 54.897,12$$

**IN CIFRA TONDA: € 54.900,00**



## C) CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto dal Giudice Istruttore, ed in particolare, si può concludere che:

“la sottoscritta CTU ha proceduto a rispondere ai quesiti posti, nel Decreto di nomina del 01/12/2018, ed in particolare si è proceduto alla valutazione dell’immobile al fine di poterne disporre la vendita”.

Pertanto, a conclusione del proprio mandato, rassegna la presente relazione tecnica di consulenza, allegando in calce la seguente documentazione:

- Allegato A: Atto di compravendita;
- Allegato B: Ispezione ipotecaria;
- Allegato C: Verbali di sopralluogo;
- Allegato D: Documentazione catastale;
- Allegato E: Documentazione fotografica;
- Allegato F: Atto originario di compravendita;
- Allegato G: APE;
- Allegato H: Localizzazione e rappresentazioni grafiche.

Siracusa 22/04/2020

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

f.to Dott. Arch. Maya Fichera

