



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 269/2023 R.G.

Parti: ISEO SPV SRL

Debitore:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni

RELAZIONE DI STIMA



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

Ing. Giovanni Calvo

ing. Giovanni Calvo



PREMESSA

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 28/12/2023, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, nato a Modica (RG) il 08/01/1976, libero professionista con studio a Rosolini (SR) in via G. Mazzini n. 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1896, Sez. A, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/06/2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 269/2023.

Il sottoscritto svolte le indagini necessarie e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).



BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore l'immobile pignorato, è così descritto:

- **Appartamento di tipo ultrapopolare sito in AVOLA (SR), censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Avola al foglio 80, mappale: 13362, sub 2, natura A/5, Corso Gaetano D'Agata, n.150, consistenza 4 vani, 86 metri quadrati.**

OPERAZIONI PRELIMINARI

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto analizzati i documenti depositati dal creditore precedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni.

L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **1. ISCRIZIONE NN. 949/223 del 11/01/2008** – IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/01/2008 Numero di repertorio 52484/21057 Pubblico ufficiale Notaio Ali Giovanni Sede Avola (SR), a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. sede Milano, codice fiscale

Avola Foglio 85 Particella 564

- **2. TRASCRIZIONE NN. 21201/16503 del 09/11/2023** nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/10/2023 Numero di repertorio 3557 emesso da Uff. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede Siracusa, a favore di ISEO SPV SRL Sede Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268 C/O AVV. R. MORETTI, BERGAMO, contro [REDAZIONE] su Avola Foglio 80 Particella 13362 Sub. 2

L'ispezione ipotecaria ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

- **1. TRASCRIZIONE del 09/11/2023** - Registro Particolare 16503 Registro Generale 21201 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3557 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 3) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali e delle planimetrie catastali relative all'immobile pignorato (Allegato 4);

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 5 Febbraio 2024 si procedeva al sopralluogo, quindi alla redazione della presente relazione di stima.

.....



RISPOSTE AI QUESITI 1.

Quesito 1.I. Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il bene oggetto del procedimento, individuato con Visura Storica del 11/01/2024 (allegato 4), consiste in:

- **Appartamento di tipo ultrapopolare sito in AVOLA (SR), Corso Gaetano D'Agata, n.150, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Avola al foglio 80, mappale 13362, sub 2, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 4 vani, 86 metri quadrati**

Quesito 1.II. Provveda 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;

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

Dati identificativi: Comune di AVOLA (A522) (SR)
Foglio 80 Particella 13362 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di AVOLA (A522) (SR)
Foglio 80 Particella 13362

Classamento:

Rendita: Euro 152,87
Zona censuaria 2,
Categoria A/5^a), Classe 4, Consistenza 4 vani
Foglio 80 Particella 13362 Subalterno 2

Indirizzo: CORSO GAETANO D' AGATA n. 150 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 82 m²

~~~~~

**Quesito 1.III.** Provveda 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942;

Con riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possa definire N. 1 lotto di vendita, così distinto:

- **LOTTO 1**  
Appartamento di tipo ultrapopolare sito in AVOLA (SR), Corso Gaetano D'Agata, n.150 - censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Avola al foglio 80, mappale 13362, sub 2, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 4 vani, 86 metri quadrati





**Quesito 2.II.** Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

- L'immobile 1 è costituito da un fabbricato sito nel comune di Avola, lungo il Corso Gaetano D'avola, al civico 150, composto da un piano terra della superficie di mq 34 circa, un piano primo della superficie di mq 34 e un piano secondo a terrazza, per complessivi mq 86 circa, adibiti a civile abitazione. Una scala comune collega i vari piani. L'immobile si presenta completo di finiture, intonaci e rivestimenti e dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento con split e impianto dell'acqua calda sanitaria.
- *Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 07) ed il rilievo effettuato (allegato 06).*

**Caratteristiche strutturali immobile in via Rimembranza e Trieste (Lotto 1)**

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Piano Fondazioni                    | Plinti e cordoli in cemento armato                                |
| Strutture verticali                 | Cordoli in calcestruzzo armato e Muratura portante                |
| Strutture orizzontali               | Solaio piano in latero – cemento con travetti                     |
| Porta d'ingresso ed Infissi esterni | Porta in legno – Infissi in Alluminio, vetro singolo + tapparelle |
| Tramezzature                        | Blocchi forati                                                    |
| Pavimentazione e Rivestimenti       | Ceramica                                                          |
| Scala                               | In cemento – rivestimento in marmo                                |
| Finiture interne                    | Intonaci di tipo tradizionale e pittura                           |
| Finiture esterne                    | Intonaco                                                          |
| Impianto elettrico                  | Presente                                                          |
| Impianto idrosanitario              | Presente                                                          |
| Impianto ACS                        | Presente                                                          |
| Impianto di riscaldamento           | Presente P.1                                                      |
| Impianto di raffrescamento          | Presente P.1                                                      |

////////////////////////////////////



**Quesito 2.III.** Indicare lo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] eseguita.

L'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] così come dichiarato dalla signora e riportato nel certificato di residenza. Non sono stati esibiti contratti di locazione o di comodato.

~~~~~  
Quesito 2.IV. Indichi 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);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, né vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

~~~~~  
**Quesito 2.V.** Indicare dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:  
*Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
*Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.*
  - Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).  
*Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.*
- ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
  - Iscrizioni di ipoteche;
    - 1. **ISCRIZIONE NN. 949/223 del 11/01/2008 – IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/01/2008 Numero di repertorio 52484/21057 Pubblico ufficiale Notaio Ali Giovanni Sede Avola (SR), a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.P.A. sede Milano, codice fiscale 03910420961, contro [REDACTED]



grava su  
Avola Foglio 85 Particella 564

- 2. **TRASCRIZIONE** NN. 21201/16503 del 09/11/2023 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/10/2023 Numero di repertorio 3557 emesso da Uff. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede Siracusa, a favore di ISEO SPV SRL Sede Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268 C/O AVV. R. MORETTI, BERGAMO, contro

grava su Avola Foglio  
80 Particella 13362 Sub. 2

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

*Per il bene oggetto del procedimento esecutivo*

- Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;

.....



**Quesito 2.VI.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Avola (SR):

#### **LOTTO 1**

Fatte le dovute ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Avola e la conservatoria Notarile di Siracusa si evince che l'immobile è privo di autorizzazioni e/o Nulla Osta e che lo stesso è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967, vedi titolo di proprietà (Allegato 5).

Per la verifica urbanistica dell'immobile si fa riferimento alle planimetrie catastali dalle quali si evince che detto immobile presenta lievi difformità della distribuzione interna e della copertura con struttura precaria di parte del terrazzo al piano secondo.

Nello specifico:

- Modifica della posizione di un tramezzo che divide il vano scala dalla cucina, al piano terra, per la realizzazione di un bagno.
- Realizzazione di un bagno al piano primo, con modifica di un tramezzo.
- Parte del piano secondo a terrazza presenta una copertura per locale sgombero non autorizzato e quindi da ripristinare.

L'immobile è sprovvisto di agibilità.



**Quesito 2.VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca 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;

#### LOTTO 1

Come precedentemente descritto l'immobile 1 risulta privo di Nulla Osta e/o Autorizzazioni edilizie e costruito in data antecedente al 01 settembre 1967, tuttavia facendo riferimento alle planimetrie catastali e da un confronto con il sopralluogo dello stato di fatto risultano delle difformità urbanistiche da regolarizzare.

#### **OPERE ABUSIVE, REGOLARIZZAZIONE E RELATIVI COSTI**

Al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale. I costi per i diritti amministrativi e le spese tecniche si stimano in circa € 3.500,00.



**Quesito 2.VIII.** Indicare l'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 e) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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; e) 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 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

#### **LOTTO 1**

L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., si è ritenuto necessario redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) (\*) così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.. (Allegato 08).



**Quesito 2.IX.** Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

## LOTTO 1

Al fine di stabilire il valore del Lotto 1 si è proceduto distintamente alla determinazione delle superfici commerciali ed alla relativa stima, trattandosi di locali appartenenti alla stessa categoria.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

- Appartamento di tipo ultrapopolare sito in AVOLA (SR), Corso Gaetano D'Agata, n.150, censito all'Agenzia del territorio di Siracusa, catasto urbano del Comune di Avola al foglio 80, mappale 13362, sub 2, Categoria A/5<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 4 vani, 86 metri quadrati, P.T., P.1, P.2.

Composizione

Altezza utile interna è  $h_{\text{utile}} = 3,18$  m

| Ambiente           | Superficie Lorda [mq] | Condizioni di manutenzione |
|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>Piano Terra</b> |                       |                            |
| Residenziale       | 34,00                 | Stato Normale              |
| <b>Piano 1</b>     |                       |                            |
| Residenziale       | 34,00                 | Stato Normale              |
| Balcone            | 3,50                  | Stato Normale              |
| <b>Piano 2</b>     |                       |                            |
| Residenziale       | 14,00                 | Stato Normale              |
| Terrazza           | 19,00                 | Stato Normale              |
| Balcone            | 3,50                  | Stato Normale              |

### SUPERFICI COMMERCIALI

| DESCRIZIONE  | Sup. Lorda [mq] | Fattore di Calcolo | Sup. Commerciale [mq] |
|--------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
| Residenziale | 82,00           | 100%               | <b>82,00</b>          |
| Terrazza     | 14              | 25%                | <b>3,50</b>           |
| Balcone      | 7               | 25%                | <b>1,75</b>           |
| Totale       |                 |                    | <b>87,25</b>          |



## CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

1. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
2. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

### 1. Stima sintetica comparativa

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è ubicato in zona **OMI C1 (semestre 2023-2\_ ZONA SEMICENTRALE/QUARTIERI PRIOLO-CAPPUCCINI-S.ANTONIO-S.GIOVANNI-BALLUARDO-SACRO CUORE-VIE S.LUCIA-CAPPELLINI-SAVONAROLA-FOSCOLO-SAVOIA-NIZZA)** è servito dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2023, la più recente, per immobili siti nel comune di Avola zona **C1 (SEMICENTRALE)**, ed assimilando il caso specifico a immobile residenziale in zone urbane in stato conservativo normale con tipologia prevalente ad abitazioni civili di tipo economico e destinazione Residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 462,00 a un massimo di € 689,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAT} = 576,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente ad abitazione;



Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Avola è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a:

$V_{\text{agenzie}} = 800,00 - 900,00 \text{ €/mq}$ , per civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{\text{mercato}} = 760,00 \text{ €/mq}$ , per tipologia prevalente a civili abitazioni di tipo economico;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

| <b>LOTTO1</b>             | <b>Stato di manutenzione</b> | <b>Valore<sub>Mercato</sub></b> | <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore</b>      |
|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Piano seminterrato        | Normale                      | € 760,00                        | 87,25 mq                      | € 66'310,00        |
| <b>TOTALE arrotondato</b> |                              |                                 |                               | <b>€ 66'000,00</b> |



## 2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

(L'ubicazione - La vetustà - La superficie utile - La tipologia costruttiva - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- $B_f$  (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( $r$ ).

**Determinazione del Beneficio Fondiario** Il beneficio fondiario ( $B_f$ ) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $B_f = R_{It} - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale ( $R_{It}$ ) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

**Determinazione del Saggio di Capitalizzazione** La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

|                               | min    | max    |
|-------------------------------|--------|--------|
| Centri di grande dimensione   | 0,50 % | 4,50 % |
| Centri di media dimensione    | 1,50 % | 5,50 % |
| Centri di limitata dimensione | 2,00 % | 6,00 % |

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

|                                   |    |                                                                                                                     |          |
|-----------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Caratteristiche di localizzazione | 1) | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.          | ± 0,22 % |
|                                   | 2) | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).                   | ± 0,28 % |
|                                   | 3) | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | ± 0,18 % |
|                                   | 4) | Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.                                           | ± 0,08 % |



|                              |     |                                                                                     |          |
|------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                              | 5)  | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.                | ± 0,06 % |
| Caratteristiche di posizione | 6)  | Caratteristiche di panoramicità.                                                    | ± 0,36 % |
|                              | 7)  | Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.                                     | ± 0,20 % |
|                              | 8)  | Quota rispetto al piano stradale.                                                   | ± 0,08 % |
|                              | 9)  | Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.             | ± 0,06 % |
| Caratteristiche tipologiche  | 10) | Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti. | ± 0,16 % |
|                              | 11) | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.         | ± 0,12 % |
|                              | 12) | Età dell'edificio.                                                                  | ± 0,10 % |
| Caratteristiche produttive   | 13) | Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).    | ± 0,06 % |
|                              | 14) | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.          | ± 0,04 % |

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula  $r = \Sigma B_f / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**DETERMINAZIONE  $R_{ft}$**  Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Avola, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

– €/mq 2,18 per gli immobili residenziali;

e per tanto risulta:

| BENE                      | Stato di Manutenzione  | Valore €/mq. x mese | Superficie | $R_{ft}$ Canone annuo Totale | $B_f$ ( $R_{ft} - \text{spese } 15\%$ ) | Valore Complessivo $B_f/r$ |
|---------------------------|------------------------|---------------------|------------|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| Lotto1                    | Normale <sup>(*)</sup> | € 2,18              | 87,25 mq   | € 2'282,46                   | € 1'940,09                              | € 64'885,98                |
| <b>TOTALE arrotondato</b> |                        |                     |            |                              |                                         | <b>€ 64'800,00</b>         |

(\*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

| BENE   | Stima SINTETICA - COMPARATIVA | Stima per Capitalizzazione dei Redditi | ValoreMedio di Mercato |
|--------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Lotto1 | € 66'000,00                   | € 64'800,00                            | € 65'400,00            |



### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione catastale può stimarsi forfettariamente una cifra pari a **€ 3.500,00**.

Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

| Descrizione                                    | Decurtazione<br>15% | Valore di Mercato<br>(al netto delle Decurtazioni) |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| Lotto1 di vendita                              | € 65'400,00         | € 55'590,00                                        |
| a detrarre spese tecniche per regolarizzazione |                     | € 3'500,00                                         |
| <b>TOTALE</b>                                  |                     | <b>€ 52'090,00</b>                                 |

### **VALORE FINALE DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

**TOTALE LOTTO 1**  
arrotondando  
**€ 52'000,00 (Euro cinquantaduemila/00)**



**Quesito 2.X.** Nel caso di quota indivisa, esegua una 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;

Per i beni immobiliari oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.

.....

**Quesito 2.XI.** Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto il bene inserito nel lotto di vendita risulta nella piena proprietà della debitrice.

.....



## DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.

Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Conferimento incarico e giuramento);
- Allegato 2 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 3 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 4 (Visura Catastale storica/Planimetria Catastale);
- Allegato 5 (Titolo di proprietà ed edilizio);
- Allegato 6 (Rilievo metrico);
- Allegato 7 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo);
- Allegato 8 (Attestato di Prestazione Energetica);
  
- Allegato A (Specifica Onorario e spese tecniche del CTU);

Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.

Siracusa, 29/10/2024



Il CTU  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A  
  
ing. Giovanni Calvo  




## Sommario

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                            | 1  |
| BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA .....                  | 2  |
| OPERAZIONI PRELIMINARI .....                              | 2  |
| RISPOSTE AI QUESITI 1. ....                               | 4  |
| Quesito 1.I. ....                                         | 3  |
| Quesito 1.II. ....                                        | 3  |
| Quesito 1.III. ....                                       | 3  |
| RISPOSTE AI QUESITI 2. ....                               | 4  |
| Quesito 2.I. ....                                         | 4  |
| Quesito 2.II. ....                                        | 5  |
| Quesito 2.III. ....                                       | 6  |
| Quesito 2.IV. ....                                        | 6  |
| Quesito 2.V. ....                                         | 6  |
| Quesito 2.VI. ....                                        | 8  |
| Quesito 2.VII. ....                                       | 9  |
| Quesito 2.VIII. ....                                      | 9  |
| Quesito 2.IX. ....                                        | 11 |
| Quesito 2.X. ....                                         | 16 |
| Quesito 2.XI. ....                                        | 17 |
| DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA ..... | 18 |

