
Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 591/2012 RG. delle **Esecuzioni Immobiliari**

G.E. Dott. ssa C. Cultrera

Promossa da:

Creditore Procedente

Contro:

Debitori

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Indice

Premessa alla relazione	pag. 02
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 05
Oggetto di Procedura	pag. 06
Fascicolo di stima immobile pignorato	pag. 07
Quesito a – Identificazione del bene	pag. 07
Quesito b - Descrizione sintetica del bene	pag. 07
Quesito c - Stato di possesso	pag. 07
Quesito d - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 07
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	
Altre informazioni per l'acquirente	
Eventuali cause in corso	
Precedenti proprietari nel ventennio e relativi atti d'acquisto	
Quesito e - Pratiche edilizie e Regolarità urbanistica	pag. 09
Quesito f - Descrizione analitica del bene	pag. 11
Quesito g - Dotazioni condominiali e pertinenze	pag. 12
Quesito h - Valutazione complessiva del bene	pag. 12
Calcolo superficie commerciale	
Mercato Immobiliare: Analisi delle fonti	
Determinazione del Giudizio di Stima	
Procedimento sintetico-comparativo - Stima sintetica del valore di mercato	
Procedimento analitico-ricostruttivo - Stima analitica del valore di mercato	
Determinazione del Reddito Lordo	
Determinazione delle spese in detrazione	
Determinazione del Reddito Netto	
Stima analitica del saggio di capitalizzazione	
Quesito i - Valutazione quota indivisa	pag. 21
Conclusioni	pag. 21
Certificato di Definitiva Valutazione dell'immobile	pag. 22
Documentazione Fotografica	pag. 23

Premessa alla relazione

Il sottoscritto Arch. Valeria Guzzardi, nato a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 26, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, veniva nominato CTU dal G.O.T Dott. ssa C. Cultrera nella procedura n° 591/2012 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da [REDACTED] ed invitato a prestare giuramento di rito in data 04/04/2013.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva che il perito, prima di ogni altra attività, *controllasse la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, e predisponesse, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.*

Il G. E. poneva altresì all'esperto i seguenti quesiti:

1. PROVVEDA, *esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

a) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*

b) *alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*

c) *all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39; oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

d) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

2. REDIGA *quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'esatta ubicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori,*

degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, e 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;

d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali e altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso

- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiale scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- Eventuali cause in corso
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto acquisito, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

e) l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e , in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

f) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno intitolato *Descrizione Analitica del terreno – appartamento etc* e la lettera che contraddistingue l'immobile al paragrafo identificazione dei beni oggetto di stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interne utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h) la valutazione complessiva del/i bene/i, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;

i) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale;

5. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, invitandoli a far pervenire entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

6. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

7. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice fissava l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 11/07/2013, stabilendo come termine per il deposito della relazione peritale il giorno 27/05/2013. Tale termine, a seguito di apposite istanze del sottoscritto CTU motivate dall'impossibilità di accesso all'immobile, veniva prorogato, con provvedimenti del G.O.T.. Dott.ssa Cultrera e del G.E. Dott. ssa C. Salamone, fino al 06/10/2014, ovvero 45 giorni prima della data della udienza fissata per il giorno 20/11/2014.

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, il sottoscritto CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 10/04/2013, 24/04/2013 e 28/02/2014 ha eseguito Ispezioni Catastali relative all'immobile oggetto di procedura;
- in data 04/04/2013 ha eseguito Ispezioni Ipotecarie al fine di verificare la proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore alla esecuzione della procedura;

- in data 10/04/2013 ha inoltrato apposite istanze presso il Comune di Siracusa allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità e la copia dell'eventuale documentazione esistente, recandosi successivamente molteplici volte presso il suddetto Comune per verificare lo stato di avanzamento della pratica.

Altresì, il sottoscritto CTU:

- in data 15/05/2014, con l'ausilio del nominato custode giudiziario, Avv. Carmela Aliotta, si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, via G. Reale n. 11, per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento del necessario sopralluogo. Alla continua presenza degli intervenuti, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche e verifiche metriche con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e si sono presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile e le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, inerenti principalmente la distribuzione interna dell'appartamento.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto un *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Oggetto di Procedura

L' Atto di Pignoramento Immobiliare accluso nei Fascicoli d'Ufficio e di Parte del procedimento esecutivo inerente la presente relazione di stima, riporta, quale bene sottoposto a pignoramento, il seguente immobile:

- Immobile sito in Siracusa (Sr), via Tisia, 68, piano 1, foglio 33, particella 1108, sub 3, Cat. A/4. Classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 255,65.

A differenza di quanto risulta dal pignoramento e così come meglio specificato nella Relazione depositata dal sottoscritto CTU in data 14/04/2014, l'immobile in oggetto risulta, di fatto, essere sito in Via Giuseppe Reale n. 11 e non in Via Tisia n. 68, indirizzo, quest'ultimo, che non trova alcuna corrispondenza né con l'estratto di mappa catastale in cui è inserita la particella interessata, né con lo stesso immobile oggetto di procedura.

Dalle indagini effettuate si può ragionevolmente supporre che l'indicazione di Via Tisia 68 nella visura catastale sia dovuta ad un mero errore derivante da un mancato aggiornamento delle informazioni relative alla sopravvenuta nuova nomenclatura toponomastica del quartiere ed, in particolare, della strada su cui insiste l'immobile in oggetto.

Tale errore determina, secondo il giudizio del sottoscritto CTU, la necessità di rettifica dell' Atto di Pignoramento immobiliare depositato agli atti ed, altresì, di correzione della Visura catastale.



Per la composizione e lo stato di manutenzione del suddetto immobile si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nei paragrafi Quesito **b)** e Quesito **f)**.

FASCICOLO DI STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Quesito a – Identificazione del bene

Tipologia, ubicazione, accessori, dati catastali, pertinenze e accessori.

Il bene sottoposto a pignoramento e oggetto del presente Fascicolo di Stima è un' appartamento sito in Siracusa, via Giuseppe Reale n. 11, al piano primo.

E' censito al catasto dei fabbricati al **Foglio 33 del Comune di Siracusa, Particella 1108, sub 3**, categoria **A/4 Abitazioni di tipo popolare**, rendita catastale euro 255,65, in testa alla ditta: 
, con diritto di proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni e l'intero fabbricato confina catastalmente a Nord con via L. Vinci, ad Est con via G. Reale, a Sud con via Luigi Doumontier, e ad Ovest con via A. Specchi.

Quesito b - Descrizione sintetica del bene

Breve descrizione dei beni e del contesto in cui si trovano, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti, caratteristiche zone confinanti

L'immobile è costituito da un appartamento sito al piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra la cui tipologia architettonica è quella di *abitazione plurifamiliare* di tipo popolare.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un ingresso posto sul prospetto Est, su via G. Reale, al numero civico 11.

L'immobile si colloca in un'area periferica della città di Siracusa in cui sono comunque presenti servizi di prima e seconda necessità.

Quesito c - Stato di possesso

Stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato dal debitore o da terzi e a che titolo, se esistente un contratto di affitto o locazione, verificando la data di rilascio.

L'immobile risulta occupato

Quesito d - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1-Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Dalla documentazione depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU **non risultano** domande giudiziali, né atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge e né altri pesi e limitazioni d'uso.

2- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni

Nel ventennio preso in esame (1992-2012), per l'immobile oggetto di procedura, si rilevano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 18/10/2005 ai nn. 25811 Reg. Gen. e 8359 Reg. Part., Pubblico Ufficiale Messina Concetta Repertorio 30616/14076 del 14/10/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della [REDACTED] e contro sopra già generalizzato.

Per provvedere alla cancellazione di tale formalità di iscrizione si stimano costi pari ad **€ 144,00** così disaggregati:

- Tassa Ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Spese tecniche € 50,00

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame (1992-2012), per l'immobile oggetto di procedura, si rilevano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 21/01/2013 ai nn. 1145 del Reg. Gen. e 854 del Reg. Part., Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 2384 del 09/01/2013, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore della [REDACTED], sopra già generalizzato.

Per provvedere alla cancellazione di tale formalità di trascrizione si stimano costi pari ad **€ 312,00** così disaggregati:

- Imposta Ipotecaria € 168,00
- Tassa Ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Spese tecniche € 50,00

3. Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

L'immobile pignorato è un' unità immobiliare facente parte di un condominio con spese condominiali annue pari ad € 240,00

- Eventuali cause in corso

Dalle ispezioni ipocatastali svolte e dalla documentazione agli atti, non risultano altre cause in corso oltre alla procedura esecutiva in oggetto.

- *Precedenti proprietari nel ventennio e relativi atti d'acquisto*

Ventennio preso in esame: 1992-2012

Dal 1992 al 1993

La proprietà dell'immobile nel periodo **1992-1993** risulta essere del [REDACTED]

Dal 1992 al 2003

La proprietà dell'immobile nel periodo **1993-2003** risulta essere della Sig.ra [REDACTED] al quale l'immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita ([REDACTED] [REDACTED]) ricevuto dal Dott. S. Di Trapani, Notaio in Siracusa, in data 29/01/1993, trascritto il 10/02/1993 ai n.ri 2477/2047, da potere dell'anzidetto [REDACTED].

Dal 2003 al 2005

La proprietà dell'immobile nel periodo **2003-2005** risulta essere del Sig. [REDACTED] al quale l'immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita ricevuto dalla Dott. ssa C. Messina, Notaio in Siracusa, in data 17/02/2003, trascritto il 13/03/2003 ai n.ri 4871/3727, da potere dell'anzidetta [REDACTED].

Dal 2005 ad oggi

La proprietà dell'immobile **dal 2005 ad oggi** risulta essere del Sig. [REDACTED] in forza all'Atto di Compravendita del 14/10/2005 ricevuto dalla Dott.ssa Concetta Messina, notaio in Siracusa, trascritto a Siracusa il 18/10/2005 al nn. 25810 del Reg. Gen. e 14429 del Reg. Part., da potere dell'anzidetto Sig. [REDACTED].

Quesito e - Pratiche edilizie e Regolarità urbanistica

Elenco pratiche edilizie svolte relative all'immobile, regolarità urbanistica dell'immobile, sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 in caso di presenza di opere abusive.

L'area in cui si colloca l'intero fabbricato è individuata nel **PRG del Comune di Siracusa come zona B2.1- Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici.**

In merito alle pratiche edilizie relative all'immobile ed alla presenza di Certificazione di Abitabilità, il sottoscritto CTU non ha ottenuto alcuna documentazione dal Comune di Siracusa, né tantomeno alcuna dichiarazione da parte dello stesso in merito all'inesistenza della documentazione richiesta. Altresì, non è stata ottenuta alcuna informazione dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa, presso cui il sottoscritto ha effettuato le opportuno ricerche.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dalle planimetrie catastali, si è rilevata una diversa distribuzione interna dell'appartamento, consistente principalmente nell'assenza del locale ripostiglio e del secondo servizio igienico e nell'assenza della parete divisoria tra l'ingresso ed il disimpegno.

Tali opere, costituenti *opere interne* ai sensi dell' art. 9 della L.R.37/85 e art. 26 della L. 47/85, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione ma a *comunicazione*, ovvero, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario della unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione tecnica, corredata di elaborati grafici che rappresentino il nuovo stato dei luoghi, a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri, relativamente alle opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie, con un costo presunto pari a circa **€ 600,00** per le spese tecniche.

Nel caso di mancata presentazione della relazione, come per l'immobile in oggetto, è dovuto anche il pagamento della sanzione di cui all'art. 10 della L. 47/85, pari a £ 500.000, ridotta di 1/3 e quindi pari a £ 333,333, ovvero **€ 172,15**.

Le sopraelencate *opere interne* costituiscono, inoltre, ai sensi dell'art. 20 del RDL n. 652/1939, una variazione della consistenza dell'unità immobiliare (variazione del perimetro, del volume e/o della distribuzione degli spazi interni), per la quale è obbligatoria la denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento catastale, comportando di conseguenza la produzione di nuovo elaborato planimetrico Documento tecnico catastale (DOCFA), per una spesa stimata in **€ 500,00**. Si precisa che tale spesa è comprensiva di quanto necessario per rettificare la visura catastale relativamente all'indirizzo dell'immobile.

In merito alle difformità riscontrate, si fa presente altresì che è stata chiusa una delle finestre del servizio igienico e gli affacci esterni dell'immobile, dalla cucina e dalla camera da letto, non sono costituiti da verande, come risulta nella planimetria catastale, ma da balconi aggettanti rispetto la facciata. Tali modifiche non riguardano solo l'immobile oggetto di procedura ma interessano l'intero fabbricato.

Si precisa che nel Contratto di Cessione in proprietà di [REDACTED] (unico documento reperito dal sottoscritto CTU presso l'Istituto Autonomo per le case Popolari), con cui la allora proprietaria dell'immobile, [REDACTED], acquisiva la proprietà da potere del [REDACTED] (con l'Istituto Autonomo per le Case Popolari come Ente Gestore), è riportata in allegato la planimetria dell'immobile, la cui configurazione risulta conforme all'attuale stato dei luoghi (anche per quanto riguarda la conformazione dei balconi), ad eccezione del servizio igienico che risulta dotato di n. 2 finestre anziché di una sola, come evidente dallo stato attuale.

Da quanto appena detto e dalle informazioni acquisite presso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, si può ragionevolmente presumere che la configurazione planimetrica attuale dell'intero edificio (con i balconi aggettanti rispetto alla facciata dell'immobile) sia la stessa del progetto originario e le difformità catastali siano dovute ad un errore materiale relativo alla presentazione di erronea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica dell'intero fabbricato, di cui, come già detto, nulla è stato reperito presso gli Uffici competenti, si può affermare comunque che lo stesso risulta edificato *legittimamente*, in quanto costruito in data 01/01/1964, quindi antecedentemente la data di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967 (01/09/1967), con la cui introduzione l'obbligo di ottenimento della Licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale, quindi anche al di fuori dal centro abitato.

Relativamente alla modifica del prospetto determinata dalla chiusura della finestra del servizio igienico, si stima un costo pari a circa **€ 700,00** per la regolarizzazione di tale abuso.

Infine, relativamente alla certificazione di Abitabilità, di cui non è stato possibile accertare l'esistenza, si considera l'ipotesi sfavorevole che l'immobile ne sia sprovvisto e, pertanto, si stimano costi pari a circa **€ 1.000,00**, comprensivi di spese tecniche, per richiedere ed acquisire la suddetta autorizzazione di abitabilità mediante la produzione della documentazione tecnica ed amministrativa atta alla dimostrazione.

Quesito f - Descrizione analitica del bene

Tipologia, altezza utile interna, composizione interna, superficie utile, superficie commerciale, esposizione, condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali del bene, caratteristiche interne ed esterne.

L' appartamento, sito al piano primo di uno stabile sprovvisto di ascensore, è composto da un vano ingresso/disimpegno, un salone, una cucina, un locale servizio igienico e numero due camere da letto, il tutto per una superficie utile pari a 70,07. Sono altresì presenti due balconi, uno sul lato Est dell'appartamento al quale si accede da una delle camere da letto, di dimensione pari a mq 02,00, e l'altro sul lato Ovest, di dimensione pari a mq 01,56, al quale si accede dalla cucina.

All'interno tale immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione della camera da letto in cui sono presenti muffe dovute alla presenza di umidità nel soffitto e lesioni in corrispondenza del pilastro posto nella parete esterna dell'immobile, ed, altresì, ad eccezione del soffitto del locale servizio igienico interessato anch'esso da presenza di muffe ed umidità.

Le pareti interne sono tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, del tipo a battente ed in ottime condizioni di manutenzione, e gli infissi esterni, sono in alluminio e dotati di avvolgibili in plastica, in buono stato di manutenzione.

Sono presenti ed in buono stato l'impianto elettrico, idrico e fognario e l'impianto di climatizzazione è costituito da condizionatori con unità esterne.

Per un maggior dettaglio si riporta in appresso una Tabella sintetica delle caratteristiche di ciascun locale degli immobili oggetto della presente relazione peritale e, per una migliore comprensione della composizione interna degli appartamenti, si rimanda all'allegato elaborato grafico appositamente predisposto dal sottoscritto CTU e che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

CARATTERISTICHE IMMOBILE PIANO PRIMO

LOCALE	SUPERFICIE NETTA	ESPOSIZIONE	ALTEZZA UTILE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Ingresso/disimpegno	Mq 8,14	Privo di luce e aria diretti	m 2,82	Buone
Salone	Mq 15,12	Est	m 2,82	Buone
Camera da letto 1	Mq 15,06	Est	m 2,82	Scarse, per la presenza di muffe e umidità sul soffitto e lesioni sul pilastro posto sulla parete esterna

Camera da letto 2	Mq 13,33	Ovest	m 2,82	Buone
Bagno	Mq 05,14	Ovest	m 2,82	Scarse, per la presenza di muffe e umidità sul soffitto
Cucina	Mq 13,28	Ovest	m 2,82	Buone
Balcone 1	Mq 02,00	Est		Scarso, con parapetti laterali, ringhiere e sottoballatoi che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria
Balcone 2	Mq 01,56	Ovest		Scarso, con parapetti laterali, ringhiere e sottoballatoi che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria

La **superficie utile** di tale immobile è pari a **mq 70,07**, con un'altezza media interna pari a **m 2,82**.

La **superficie dei balconi** è pari, nella totalità, a **mq 03,56**

All'esterno, l'immobile si presenta in scarse condizioni di manutenzione, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sulla facciata e sui ballatoi.

La struttura portante dell'intero edificio è in c.a. con solai intermedi in latero-cemento e copertura con terrazzo praticabile.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

Quesito g - Dotazioni condominiali e pertinenze

Non esistono dotazioni condominiali né pertinenze ad eccezione del lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato.

Quesito h - Valutazione complessiva del bene

Criteria di stima utilizzati, fonti di informazioni utilizzate, adeguamenti e correzioni di stima, valore finale del bene, ipotesi differenziate in caso di oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, il sottoscritto CTU ha formulato il giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi di beni immobili simili, sulla determinazione di un valore unitario e sulla quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq).

Altresì si è effettuata la verifica della correttezza della stima per via sintetica tramite una ulteriore determinazione del giudizio di stima con procedimento analitico-ricostruttivo basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

Una volta individuati i due valori tramite i due procedimenti di stima, e verificato che lo scostamento tra gli stessi non superi una percentuale di tolleranza massima del 5 %, si è espresso come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima la media aritmetica tra i due valori trovati.

Calcolo superficie commerciale

Per il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata tenuta in considerazione, secondo la normativa per il conteggio delle superfici, *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti*, nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla **Norma UNI 10750:2005** ed il **DPR n. 138/98, allegato C**, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti ed il 35% dei balconi e terrazze coperti ed il 60% delle eventuali verande.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale si compone come segue:

LOCALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE UTILIZZATO	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA
Totale Appartamento	Mq 84,19		Mq 84,19
Balcone 1	Mq 02,16	25%	Mq 22,44 x 35%= 0,54
Balcone 2	Mq 01,76	25%	Mq 01,76 x 25%=0,44
Totale Balconi	Mq 24,28		Mq 0,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO		Mq 85,17	

Pertanto, la **superficie commerciale dell'intero appartamento** risulta essere pari a **mq 85,17**.

Mercato Immobiliare: Analisi delle fonti

Tenendo in debita considerazione, in qualità di *fonti dirette*, le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, di seguito viene riportata una tabella riassuntiva con tutti i casi di beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con il bene immobile oggetto di stima, nell'ambito della stima per via sintetica.

BENI SIMILI	PREZZO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO UNITARIO
-------------	--------	------------------------	-----------------

Immobile 1 Gabetti immobiliare	€ 50.000,00	Mq 80	€ 625,00
Immobile 2 City immobiliare	€ 60.000,00	Mq 90	€ 666,66
Immobile 3 Susino immobiliare	€ 58.000,00	Mq 90	€ 644,44
Valore medio di mercato			€ 645,36 Che si arrotonda a € 650,00

Nella formulazione del giudizio di stima, si è altresì tenuto conto, in qualità di *fonti indirette*, delle informazioni e dei dati ricavati dall'O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA Comune: SIRACUSA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,6	L
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	NORMALE	750	1050	L	2,9	4,30	L
Box	NORMALE	750	1000	L	3,2	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4,8	7	L

Fascia/zona: Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO

Codice di zona: D2 **Microzona catastale n.:** 4 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

In merito alle differenze che le fonti indirette presentano con le fonti dirette, si precisa che le stime effettuate dalle fonti indirette sono frutto di elaborazioni che tengono conto di molti esempi, con beni non completamente omogenei (vengono considerati ad es. sia immobili ristrutturati o che comunque presentano già una vita di parecchi anni e sia immobili di recente costruzione), e che quindi, per quanto relative allo stesso territorio, tendono ad appiattire le differenze di valore dovute a particolarità contingenti degli immobili stessi.

Malgrado ciò, il valore suggerito da queste fonti per immobili residenziali collocati in zona periferica (considerando il valore minimo riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari in quanto l'immobile presenta all'esterno uno stato scarso conservativo), si è poi rilevato abbastanza coerente con il valore unitario trovato tramite stima per via sintetica, considerato anche il fatto che le quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia dell'Entrate attualmente disponibili non sono aggiornate alle ultime quotazioni immobiliari del 2014 (fanno infatti riferimento al secondo semestre dell'anno 2013).

Mediando i valori ottenuti dalle fonti consultate, si ottiene un Valore Ordinario Medio pari ad € 700,00 che si ritiene valido per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

Determinazione del Giudizio di Stima

Di seguito vengono trattate in dettaglio le due metodologie di stima utilizzate nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima.

Procedimento sintetico-comparativo

Stima sintetica del valore di mercato

Tale metodo si basa sul raffronto diretto, dopo un'attenta ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore, tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari prendendo come riferimento le quotazioni medie (al metro quadro *commerciale*) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale, determinandone i relativi prezzi unitari e quantificando il valore dell'immobile in oggetto moltiplicando la misura della consistenza per il valore unitario precedentemente individuato.

Ponendo quindi, come quotazione media delle compravendite immobiliari nel Comune di Siracusa il prezzo ricavato in precedenza, pari cioè a 700,00 €/mq, il Valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero immobile, pari a mq 85,17, ovvero:

Valore di mercato = 700,00 €/mq x 85,17 mq = 59.600,19 €

Per cui si ritiene che il più **probabile valore di stima del bene immobile per via sintetica** sia pari, come appena detto, ad **€ 59.600,19**.

Procedimento analitico-ricostruttivo

Stima analitica del valore di mercato

Al fine di verificare il valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetica si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare.

Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende dunque il nome di capitalizzazione dei redditi.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima, si è seguito il seguente schema:

- si è innanzi tutto stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della teoria dell'ordinarietà), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
- si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese;
- si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via analitico-ricostruttiva.

Determinazione del Reddito Lordo

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento, riportati in precedenza nella tabella della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando il valore minimo (atteso lo stato di manutenzione esterno dell'immobile) tra i canoni di locazione (mensili), pari ad 2,90 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = 2,90 €/mq x 85,17 mq = 246,99 €

Reddito lordo annuale = 246,99 € x 12 = 2.963,91 €

Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996) e riportate nella tabella sottostante.

SPESE IN DETRAZIONE	INCIDENZA ANNUA MINIMA	INCIDENZA ANNUA MASSIMA	INCIDENZA ANNUA MEDIA
Manutenzione	2%	6%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%
Assicurazioni	0,5 %	--	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%
Imposte	11,25	--	11,25%
Totale	18,75%	31,25%	24,50%

Nel caso in esame sono stati assunti i seguenti valori:

SPESE IN DETRAZIONE	INCIDENZA ANNUA MINIMA	MOTIVAZIONE
Manutenzione	3%	Quota media perché l'immobile necessita di manutenzione solo all'esterno
Servizi	2%	Quota media in quanto trattasi di piccolo condominio
Inesigibilità	1%	Quota minima in quanto la zona è residenziale
Assicurazioni	0,5%	Quota media
Ammortamento	1,75 %	Quota media
Amministrazione	0 %	Pari a zero in quanto abitazione privata
Imposte	11,25	Quota media
Totale	19,50%	

Determinazione del Reddito Netto

Calcolato che il reddito lordo annuale precedentemente stimato si quantifica in 2.963,91 € e che le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del 19,50%, è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore a numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica.

È sufficiente sottrarre al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del reddito netto:

$$2.963,91 \text{ €} - (2.963,91 \times 0,1975) = 2.963,91 \text{ €} - 585,37 \text{ €} = 2.378,54 \text{ €}$$

Arrotondato all'Euro intero, il reddito annuale netto è di **€ 2.370,00**

Stima analitica del saggio di capitalizzazione

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3 % ed il 6%.

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, valori più elevati del saggio invece si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, etc.

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, nel caso in oggetto, quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei

redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato le cui percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante.

	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MINIMO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MASSIMO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO MEDIO
Centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centro di limitata dimensione	2%	6%	4%

Nel caso in oggetto si è partiti da un saggio medio del 3,5 %, considerando un centro di media dimensione. Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto, tramite procedimento analitico, a “regolarizzarlo” con l’apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dell’Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all’interno di ogni gruppo) ha stabilito dei *ranges* di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

Se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali); se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell’immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione; se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell’immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell’Orefice).

CARATTERISTICHE CHE INTERVENGONO SULLA DEFINIZIONE DELLO SPECIFICO SAGGIO	% PROPOSTE DA OREFICE	AGGIUNTE	DETRAZIONI	MOTIVAZIONE
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano Livello dei collegamenti e del servizio trasporti	+/- 0,22%	+0,08%	0%	L’immobile è sito in posizione periferica rispetto al centro ma è comunque ben collegato

Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc) a distanza pedonale	+/- 0,28%	0%	-0,10%	Sono presenti numerose attrezzature collettive di svariato tipo site a distanza pedonale
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	+/- 0,18%	0,09%	0%	L' ambiente esterno necessita di riqualificazione
Livelli di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+/- 0,80%	0%	- 0,40%	E' presente un'ampia zona di verde pubblico
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/- 0,60%	0 %	0%	Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio nella media
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36%	+0,30%	0%	Situazione inferiore alla media
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+/- 0,20%	+0,10%	0%	Situazione inferiore alla media
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08%	0%	-0,02%	L'immobile è rialzato e protetto dal livello stradale
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	+/- 0,06%	0,06%	0%	Situazione inferiore alla media
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna	+/- 0,16%	0%	0 %	L'immobile presenta buone rifiniture interne e scarse rifiniture esterne
Livello tecnologico e di efficienza dei servizi Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	+/- 0,12%	+0,08%	0%	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria facciate esterne.
Età dell'edificio	+/- 0,10%	+ 0,10%	0%	L'immobile al piano terra ha più di 40 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	+/- 0,06%	0%	0%	Situazione media
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	+/- 0,04	0%	0%	Situazione media
		+0,81%	- 0,52%	+0,29 % Totale

Partendo da un saggio medio del 3,50 % con un'aggiunta complessiva di +0,29 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al 3,79 %.

Capitalizzazione dei redditi

Calcolato che il reddito netto annuale, stimato precedentemente utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 19,75%, si quantifica in 2.370,00 € ed il saggio di capitalizzazione netto, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'Orefice a cui sono state aggiunte e tolte percentuali di normalizzazione in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al 3,79 %, è facile trovare a quanto

19 / 25

ammonta il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica, dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione così individuato per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$2.370,00 \text{ €} / 3,79 \% = 2.370,00 \text{ €} / 0,0379 = 62.532,98 \text{ €}$$

Attraverso una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari ad **€ 62.532,98**.

Riassumendo:

CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	
Reddito netto attuale	2.370,00 €
Saggio di capitalizzazione medio	3,5%
Aggiunte	+ 0,81%
Detrazioni	- 0,52 %
Saggio di capitalizzazione	+ 3,79 %
Valore di mercato	62.532,98€

Per cui si ritiene che tale valore sia il più probabile valore di stima del bene immobile per via analitica.

Conclusioni:

VALORE IMMOBILE	
STIMA DEL BENE IMMOBILE PER VIA SINTETICA	€ 59.600,19
STIMA DEL BENE IMMOBILE PER VIA ANALITICA	€ 62.532,98
Media aritmetica dei due valori (€ 59.600,19+€ 62.532,98)/2=122.133,17/2=€ 61.066,58	
<u>VALORE DI MERCATO (arrotondato all'Euro intero)</u>	<u>€ 61.000,00</u>

In conclusione, tenendo conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni del mercato della zona, acquisendo tutti i parametri tecnici necessari per la valutazione dell'immobile e detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione giuridica (pari, in totale, ad **€ 456,00**), urbanistica (pari, in totale, ad **€ 2.472,15**) e catastale (pari ad **€ 500,00**), si ha:

€ 61.000,00 - € 456,00 - € 2.472,15 - € 500,00=57.571,85

Pertanto, si può esprimere quanto segue:

Il Valore finale al mq dell'Immobile sito in Siracusa, via G. Reale, 11, arrotondando all'euro intero, è pari ad € 57.500,00 (euro cinquantasettemilacinquecento/00).

Quesito i - Valutazione quota indivisa

Valutazione della sola quota, divisibilità dell'immobile.

Poiché l'esecutato è proprietario per la quota 1/1 dell'immobile, non trattasi di quota indivisa.

Conclusioni

In allegato alla presente relazione si riporta il Certificato di Definitiva Valutazione dell'Immobile oggetto di procedura

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Certificato di definitiva valutazione immobili
- Documentazione fotografica
- Copia del Verbale di sopralluogo
- Visure catastali
- Planimetria Immobile
- Visure ipotecarie
- Copia Contratto di Cessione in proprietà di alloggio popolare

Siracusa, li 06/10/2014

Il CTU

Arch. Valeria Guzzardi

La presente relazione viene dal sottoscritto CTU depositata, dopo aver altresì provveduto ad inviarne copia alle parti, presso l'Ufficio di Cancelleria della Sezione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, unitamente al fascicolo di parte, ritirato dallo stesso in occasione del conferimento dell'incarico, ed alla Specifica Competenze, alle ricevute di spesa ed alla documentazione attestante l'avvenuto invio alle parti del presente elaborato, oltre che una copia del presente elaborato peritale su supporto magnetico.

CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE**IMMOBILE SITO IN SIRACUSA
VIA GIUSEPPE REALE,11**

- **Dati Catastali:** Foglio 33 del Comune di Siracusa, Particella 1108
- **Descrizione sintetica del bene:** Unità immobiliare, di forma regolare, di superficie commerciale complessiva pari a mq 85,17, sita al primo piano di un immobile di tipo popolare
- **Stato di Possesso:** occupato dalla moglie del debitore, la Sig.ra [REDACTED]
- **Vincoli e oneri:** Non risultano domande giudiziali e altre trascrizioni eccetto la procedura in oggetto, né atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, né convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge e né altri pesi e limitazioni d'uso.
- **Iscrizione** del 18/10/2005 ai nn. 25811 Reg. Gen. e 8359 Reg. Part., Pubblico Ufficiale Messina Concetta Repertorio 30616/14076 del 14/10/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]
- **Trascrizione** del 21/01/2013 ai nn. 1145 del Reg. Gen. e 854 del Reg. Part., Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 2384 del 09/01/2013, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore della [REDACTED]
- **Regolarità Urbanistica:** Opere interne eseguite in assenza di comunicazione ed ottenimento Certificato di Abitabilità.
- **Valore Immobile - Metodi di stima utilizzati:**

Stima sintetica del valore di mercato	€ 59.600,19
Stima analitica del valore di mercato - Capitalizzazione dei redditi	€ 62.532,98

VALORE DI MERCATO intero immobile (arrotondato all'Euro intero)**€ 61.000,00****Decurtazioni**

Regolarizzazione urbanistica	€ 1.4722,15
Regolarizzazione catastale	€ 500,00
Certificato di Abitabilità	€ 1.000,00
Cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	€ 456,00
Totale	€ 3.428,15

VALORE DI MERCATO intero immobile (arrotondato all'Euro intero)**al lordo delle decurtazioni considerate****€ 57.500,00**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile sito in Siracusa, via G. Reale n. 11



1.2. 3. Fabbricato in cui è sito l'immobile, prospetto su via G. Reale



4. 5. Fabbricato in cui è sito l'immobile, prospetto su via A. Specchi



6. Vano scala



7. Porta d'ingresso



8 Infissi interni



9. Infissi esterni



10. Pavimentazione interna



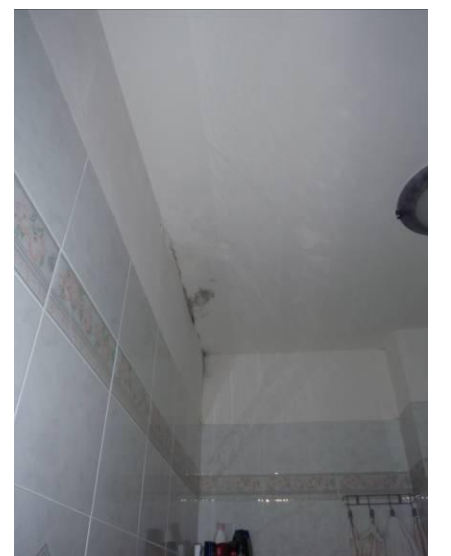
11. Pavimentazione esterna



12. Cucina



13. 14. Servizio igienico





15. 16. Camera da letto