

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E.I. 94/25

Procedura promossa da:

Giudice: Dott. Giuseppe Solarino

Data udienza 26 febbraio 2026

Relazione di stima con omissis



CGA
CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

Piazza Regina Elena, 7
96012 Avola (SR)
Cell.: +39 320 53 20 865
carmelogenovesi@gmail.com
carmelo.genovesi@archiworldpec.it





CARMELO GENOVESI ARCHITETTO

piazza Regina Elena, 7 - 96012 Avola (SR)

tel. 320 53 20 865

Sommario

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 2 |
| SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 2 |
| RISPOSTE AI QUESITI | 3 |
| Villa sita in Siracusa, fraz. Cassibile, via Degli Aceri nn°20-22 | 3 |
| CONCLUSIONI..... | 14 |
| ALLEGATI | 15 |



PREMESSA

Nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 94/2025, promosso da omissis contro omissis, il Tribunale di Siracusa – Seconda Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari, la S.V.II ha conferito al sottoscritto arch. Carmelo Genovesi, iscritto all’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°514, con studio in Avola, piazza Regina Elena n°7, Consulente Tecnico d’Ufficio con il compito di identificare i beni pignorati fornendone una descrizione, accertarne lo stato di possesso, l’esistenza di vincoli o oneri, la regolarità urbanistico-edilizia e stimarne la valutazione economica..

Con dichiarazione telematica del 05/07/2025 il sottoscritto ha accettato l’incarico, dichiarando di non trovarsi in situazioni di obbligo di astensione e ha prestato giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto, d’intesa con il custode giudiziario avv. omissis, ha programmato l’accesso all’immobile pignorato sito in Siracusa, via degli Aceri n. SNC.

In data 19/09/2025 alle ore 15:00 il sottoscritto CTU si è recato presso il suddetto immobile, avendo avvertito il creditore a mezzo pec (cfr allegato “A” copia ricevuta consegna pec) e i debitori a mezzo raccomandate A.R. (cfr allegato “B” originale raccomandate A.R.).

Alla presenza del custode giudiziario avv. omissis e della sig.ra omissis, ha eseguito sopralluogo interno ed esterno, rilievo fotografico e rilievo metrico-planimetrico del bene oggetto di pignoramento, redigendo apposito verbale di inizio operazioni peritali che si allega alla presente relazione (cfr allegato “1” verbale di sopralluogo). Durante il sopralluogo il CTU ha chiesto alla sig.ra omissis copia del libretto di impianto di riscaldamento e dichiarazione di conformità degli altri impianti tecnologici dell’immobile in oggetto. La sig.ra omissis ha riferito di non esserne in possesso.

Per l’acquisizione degli elementi documentali necessari, il CTU ha presentato al Comune di Siracusa istanza di accesso agli atti edilizi e urbanistici e richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica; ha inoltre consultato la banca dei dati catastali (per acquisire visure e planimetrie) presente sul portale Sister dell’Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso è servito al CTU per assumere tutti gli elementi diretti ed indiretti alla redazione della presente relazione in risposta ai quesiti posti:



- *identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei i dati catastali;*
- *accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, individuando, in caso di difformità, modalità e costi per l'eliminazione della medesima o in caso di mancanza della planimetria alla predisposizione di bozza della stesso per la redazione;*
- *formazione, ove opportuno di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando su eventuali necessità di frazionamento;*
- *redazione di tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati includendo in ciascuna sezione:*
- *esatta individuazione dei beni componenti il lotto, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, delle coordinate GPS;*
- *descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- *individuazione dello stato di possesso degli immobili;*
- *individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente;*
- *individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità, alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica;*
- *in caso di irregolarità urbanistica verifichi la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa;*
- *individuazione del rilascio di attestazione energetica o acquisizione dell'attestato di prestazione energetica;*
- *valutazione dei beni.*

RISPOSTE AI QUESITI

I) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Villa sita in Siracusa, fraz. Cassibile, via Degli Aceri nn°20-22

Oggetto di stima è il bene immobile pignorato sito in Siracusa, fraz. Cassibile, (SR), via degli Aceri nn°20-22, costituito da una villa composta due unità immobiliari: una a destinazione residenziale l'altra ad autorimessa pertinenziale, così come individuati nell'atto di



pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Da visure catastali attuali (cfr allegato "5") e storiche (cfr allegato "8") dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Siracusa, i beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

| foglio | p.IIa | sub | categoria | classe | consistenza | rendita | indirizzo |
|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|----------------------------------|
| 157 | 2398 | 1 | A/2 | 1 | 14 vani | €1.518,38 | Via Degli Aceri snc – S1-T-1-2-3 |
| 157 | 2398 | 2 | C/6 | 3 | 65 mq | €335,70 | Via Degli Aceri snc – S1 |

Le coordinate GPS sono le seguenti: Lat.: 36.97558, Long.: 15.19372.

Il bene confina con via Degli Aceri e con proprietà altra ditta.

Le superficie catastali sono le seguenti:

sub 1 = superficie totale 383 m², di cui 366 m² escluse aree scoperte

sub 2 = superficie totale pari a 76 m²

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie di circa 225 mq come si evince consultando la pratica edilizia presso l'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa

Sotto il profilo soggettivo, entrambi i subalterni risultano intestati, per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà, ai signori omissis .

II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di stima è inserito in un contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale del Comune di Siracusa, frazione di Cassibile, in zona servita da infrastrutture pubbliche e da attività commerciali di vicinato.

Si tratta di una villa unifamiliare di design moderno, che si sviluppa su più livelli fuori e sottoterra e comprende l'unità abitativa (sub 1), distribuita sui piani interrato, terra, primo e secondo, e l'autorimessa pertinenziale (sub 2) al piano interrato. La villa è dotata di accesso carrabile e pedonale su via Degli Aceri. Il fabbricato ha struttura in cemento armato, solai in laterocemento, copertura piana a lastrico solare, tamponamenti e tramezzi in laterizi intonacati al civile.

All'interno risulta suddiviso come segue:

Piano interrato

- Garage



- Disimpegno
- Locale tecnico
- Vano ascensore
- Lavanderia
- Vano scala
- Bagno

Piano terra

- Cucina
- Pranzo
- Vano scala
- Vano ascensore

Piano primo

- Soggiorno
- Studio
- Bagno
- Vano ascensore
- Vano scala

Piano secondo

- Camera matrimoniale con bagno
- Cabina armadio
- Camera singola con bagno
- Vano scala
- Vano ascensore

Dalla ricognizione effettuata è stato possibile constatare la sussistenza, la qualità e lo stato di conservazione, nonché lo stato di manutenzione in cui versa il bene.

L'immobile si presenta in ottime condizioni (ad eccezione di alcuni pavimenti e rivestimenti in resina che necessitano di manutenzione) ed è dotato delle seguenti finiture (cfr allegato "2" rilievo fotografico): il pavimento è in resina, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, il garage è dotato di infisso sezionale motorizzato. Alcune pareti interne ed esterne sono rivestite in pietra. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in resina e sono completi di sanitari. Le scale interne hanno rivestimenti in resina o legno e sono dotate di parapetti in vetro o ferro.



Tutti i locali risultano dotati di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria; l'altezza utile netta dei locali è variabile poiché alcuni vani hanno controsoffitto in cartongesso. In ogni piano della villa è presente un vano idoneo ad ospitare un ascensore (non installato).

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui avvengono mediante allaccio alle rispettive reti comunali. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava allacciato alla rete elettrica.

Lo spazio esterno, completamente recintato con muri rivestiti in pietra, ospita la rampa di accesso al garage, spazi pavimentati e alcune aiuole. Vi è presente anche una piscina che al momento del sopralluogo risultava vuota e non funzionante. Lungo il muro di recinzione ci sono due ingressi pedonali e uno carrabile tutti con apertura elettrica.

III) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra omissis . Non risultano contratti di locazione, di affitto o comodato.

IV) VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

V) VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria: iscrizione nn.16326/3370 del 12/07/2010, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/07/2010, rep. 62950/15182, Notaio Minniti Giuseppe in Siracusa, a favore di omissis ., omissis , per capitale €324.416,03 e importo complessivo iscritto pari a €486.624,00, gravante su foglio 157, particella 2398, sub 1 e sub 2.
- Pignoramento immobiliare: trascrizione nn. 10960/8208 del 03/06/2025, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 24/01/2025, rep. 6332, emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Siracusa, a favore di omissis contro omissis gravante su foglio 157, particella 2398, sub 1 e sub 2.

VI) REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA



Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr allegato "9"), rilasciato dal Comune di Siracusa, il bene ricade in zona "B4a – "Tessuto edificato a media densità di tipo a" costituita dai tessuti di Cassibile e Belvedere formati dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle successive espansioni immediate, caratterizzati da edilizia residenziale in isolato chiuso con allineamenti fissi che si intendono tutelare.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (RE); sono tuttavia ammesse, nei limiti e alle condizioni previste dalle N.T.A., destinazioni d'uso di tipo turistico-ricettivo (alberghi, residence, ostelli), commerciale e direzionale di vicinato, pubblici esercizi e attività professionali, nonché alcune attività produttive di tipo B e attrezzature territoriali di interesse generale, fermo restando il rispetto degli indici urbanistici di zona.

I principali parametri urbanistici ed edilizi indicati nel CDU sono: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,76$ mq/mq, altezza minima $H_{min} = 6,70$ m e altezza massima $H_{max} = 10,60$ m; per i lotti ricadenti nelle zone B e di superficie non superiore a 200 m² trovano applicazione, per quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 28 L. 1150/1942 e s.m.i., che fissano per i lotti fino a 120 m² un'utilizzazione fondiaria massima pari a $2,50$ mc/m² e altezza massima pari a $10,60$ m, mentre per i lotti di superficie superiore a 120 m² e non superiore a 200 m² la superficie massima ammissibile (SLA) è pari a 300 m², distribuiti su più piani, con altezza massima sempre pari a $10,60$ m.

Le disposizioni particolari richiedono, tra l'altro, che l'edilizia esistente eccedente l'indice di zona mantenga la superficie lorda e il perimetro attuale, consentendo interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nei limiti previsti, mentre eventuali interventi di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione devono rispettare la S.L.A. massima consentita e le ulteriori condizioni di zona (monetizzazione degli standard, mantenimento dei caratteri morfologici del tessuto urbano, ecc.).

VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Da indagini di verifica in materia di regolarità edilizia ed urbanistica, effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, è emerso che l'ultimo titolo abilitativo relativo al fabbricato in oggetto è la Concessione Edilizia n. 15 del 01/02/2005 (cfr allegato "6"), rilasciata alla ditta omissis per "variante al progetto approvato con Concessioni Edilizie n. 208/2002 e n. 70/2004, relative al progetto di costruzione di una villa destinata a civile abitazione in Cassibile, frazione di Siracusa, via degli Aceri".

Mediante rilievo geometrico e fotografico si sono evidenziate alcune differenze tra gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 15/2005, le planimetrie catastali (cfr allegato "4") depositate



all'Agenzia delle Entrate in data 04/06/2010 e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del CTU.

Difformità riscontrate

1. Piano interrato

La distribuzione interna dei locali risulta conforme alla rappresentazione catastale ma difforme rispetto alla tavola allegata alla C.E. 15/2005: si riscontra una diversa articolazione dei vani accessori e del garage, la presenza di un vano ad uso bagno con vasca e di un locale tecnico, nonché una diversa posizione della porta di accesso al garage rispetto al progetto approvato.

2. Piani terra e primo

Ai piani terra e primo la distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale ma difforme rispetto alla C.E. 15/2005, con modifiche distributive interne e, soprattutto, una difformità sostanziale sul prospetto sud: la grande chiusura vetrata dei locali affacciati su tale fronte è collocata in posizione "avanzata" verso l'esterno, con conseguente modifica della sagoma e incremento della superficie utile e della volumetria. Infatti, la misura interna del vano cucina verso sud, prevista in progetto pari a 7,00 m, risulta nello stato di fatto pari a 8,30 m, con un incremento volumetrico complessivo stimabile in circa 40 mc. Dalle N.T.A. del P.R.G. e dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 372/2025 risulta che il lotto, ricadente in Zona B4a – «Tessuto edificato a media densità di tipo a», consente una superficie lorda massima (indice U_f – utilizzazione fondiaria) pari a 168,82 mq, mentre il progetto assentito realizza già una superficie lorda di circa 168,70 mq, con sostanziale saturazione dell'indice fondiario. Ne consegue che l'intervento realizzato determina il superamento dell' U_f consentito e l'incremento non rientra nelle tolleranze esecutive del 4%, previste per unità con superficie utile compresa tra 100 e 300 m² dalla disciplina del cd. "Salva Casa", non potendo essere qualificato come mera tolleranza costruttiva.

Pur potendosi astrattamente individuare, sulla base delle altezze di piano, una volumetria residua dell'ordine di 40 mc, in concreto non sussiste ulteriore disponibilità di superficie lorda edificabile, sicché il volume abusivamente realizzato non rispetta la capacità edificatoria del lotto; si ritiene pertanto che gli ampliamenti sul prospetto sud non siano sanabili nella loro attuale consistenza.

3. Piano secondo

Al piano secondo la distribuzione interna corrisponde alla planimetria catastale ma è difforme rispetto a quella allegata alla C.E. 15/2005, per una diversa distribuzione



interna dei vani.

4. **Modifiche di prospetto**

Oltre all'avanzamento delle chiusure vetrate sul prospetto sud, si riscontra un numero rilevante di modifiche alle aperture finestrate (variazioni di posizione e dimensione) e la realizzazione di parapetti in muratura in luogo delle ringhiere originariamente previste, tali da configurare un diffuso ridisegno dei prospetti rispetto agli elaborati assentiti.

5. **Controsoffittature e altezze interne**

È stato infine rilevato che alcuni vani dell'unità abitativa risultano controsoffittati con altezza interna netta inferiore a 2,70 m (valore minimo previsto dalle norme igienico-sanitarie per i locali abitabili ad uso residenziale). Ne consegue che, allo stato attuale, l'immobile non possiede i requisiti necessari per il rilascio del certificato di agibilità.

Interventi necessari e stima dei costi

a) Ripristino sagoma prospetto sud (infisso avanzato)

Alla luce del superamento dell'Uf e dell'impossibilità di sanare l'ampliamento in oggetto, si propone il ripristino della posizione del grande infisso sul prospetto sud in corrispondenza di quanto indicato nel progetto approvato, così da eliminare l'aumento di superficie coperta e volume e riportare l'opera alla piena conformità al titolo edilizio originario.

L'intervento comporta:

- smontaggio degli infissi e della struttura metallica di supporto attualmente posta in avanzamento rispetto al filo di facciata assentito;
- fornitura e posa di nuovi infissi vetrati da collocare nella posizione indicata negli elaborati di progetto;
- esecuzione delle necessarie opere di edili per la rimozione dei controtelai esistenti e la posa in opera di nuovi;
- montaggio e successivo smontaggio di idoneo ponteggio per l'esecuzione dei lavori suddetti in sicurezza.

Il costo complessivo di tale intervento è stimato in €24.000,00, comprensivo di opere edili, forniture, posa in opera, opere accessorie, oneri di sicurezza e iva.

b) Regolarizzazione distribuzioni interne e modifiche di prospetto

Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna dei vani e nelle modifiche di dettaglio dei prospetti (aperture, parapetti in muratura, finiture) non comportano incremento di volumetria ma incidono sull'immagine architettonica del fabbricato.



Per regolarizzare tali opere si può procedere mediante la presentazione di SCIA in sanatoria "tardiva", con pagamento di una sanzione pari a € 1.032,00 oltre a diritti di segreteria, istruttoria e marche da bollo. Il costo complessivo per la regolarizzazione di tali difformità (spese tecniche, tasse e diritti amministrativi) è stimato in € 3.000,00.

c) Rimozione controsoffitti non conformi

Per i vani controsoffittati con altezza interna netta inferiore a 2,70 m (per una superficie complessiva di circa 80 m² distribuiti ai vari piani) si ritiene necessario procedere alla rimozione dei controsoffitti e al ripristino dell'altezza originaria di progetto, così da riportare i locali ai requisiti igienico-sanitari e edilizi previsti dalla normativa vigente e dagli elaborati autorizzati. Il relativo costo complessivo (demolizione controsoffitti, eventuali ripristini diintonaci e tinteggiature, adeguamento di corpi illuminanti ed impianti, oneri di sicurezza) è stimato in € 5.000,00 iva compresa.

d) Aggiornamento catastale

A seguito dell'esecuzione degli interventi sopra descritti (ripristino della sagoma sul prospetto sud e regolarizzazione interna/di prospetto) si dovrà procedere anche all'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate, con deposito di nuove planimetrie conformi allo stato legittimo dell'immobile. Per tale attività (pratiche DOCFA, rilievo e redazione elaborati, tasse e diritti) si stima un costo complessivo pari a € 700,00.

Gli immobili non sono provvisti del certificato di agibilità/abitabilità.

VIII) PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data del sopralluogo l'immobile, non era dotato di libretto di impianto, pertanto, il sottoscritto CTU non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

IX) STIMA DELL'IMMOBILE

Il metodo di stima adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame; la procedura di stima viene condotta con l'applicazione della comparazione dei seguenti metodi:

- stima in base ai parametri economici;
- stima per capitalizzazione dei redditi netti.

La superficie commerciale dell'immobile risulta costituita dalla sommatoria dell'area dei singoli ambienti compresi i muri perimetrali e le tramezzature interne.



STIMA IN BASE AI PARAMETRI ECONOMICI

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene (Ve) prevede il ricorso al metodo della comparazione del prezzo al metro quadrato valutato per beni immobili simili a quello in esame e ricercato tramite indagine presso le Agenzie Immobiliari locali e tramite la consultazione della banca dati delle quotazioni indette dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate per il comune di appartenenza.

Tale indagine è finalizzata ad individuare un valore medio di mercato che tenga conto della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile, del grado di finitura, di consistenza e dell'ubicazione. Quindi il procedimento adottato prevede di utilizzare come parametro economico il prezzo medio per metro quadrato di superficie commerciale applicato alla zona per immobile aventi le medesime caratteristiche.

L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare di recente costruzione, sviluppata su più piani (S1-T-1-2-3), con buone caratteristiche di efficienza energetica e design architettonico di pregio, ubicata in Cassibile, via degli Aceri, zona residenziale prossima alle località balneari di Fontane Bianche. La superficie commerciale viene determinata ponderando i diversi piani e le pertinenze (interrato, autorimessa, locale tecnico, spazi esterni e balconi) secondo i consueti coefficienti mercantili utilizzati nella prassi estimativa:

Calcolo Superficie commerciale (al lordo dei muri):

Per il fabbricato:

- Piano interrato = $77 \times 60\% = 46,20$ mq
- Piano interrato (garage) = $49 \times 50\% = 24,50$ mq
- Piano interrato (locale tecnico) = $30 \times 15\% = 5$ mq
- Piano terra = 82 mq
- Piano primo = 76 mq
- Piano secondo = 89 mq

Per lo spazio esterno a piano terra = $129 \text{ mq} \times 10\% = 12,9$ mq

Per i balconi al piano primo = $11 \text{ mq} \times 25\% = 2,75$ mq

Per i balconi al piano secondo = $7 \times 25\% = 1,75$

Totale superficie commerciale = $(46,20+24,50+5+82+76+89+12,9+2,75+1,75) = 340,10$ mq



Poiché nella zona OMI ove ricade il bene non è presente la tipologia “ville e villini” si è presa in considerazione quella adiacente: “zona Suburbana/Fascia costiera da Sacramento a Fontane Bianche, Comune di Siracusa, cod. zona E6, microzona 11” e successivamente sono stati applicati dei fattori correttivi. In questa zona l’osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate indica, per la tipologia “Ville e villini” in stato conservativo normale, valori di mercato compresi tra € 970,00/mq e € 1.450,00/mq (anno 2025 – 1° semestre). La media_aritmetica della suddetta forchetta risulta pari a circa € 1.210,00/mq; considerato che l’immobile oggetto di stima presenta uno stato conservativo più che buono e caratteristiche architettoniche di qualità, si assume un valore OMI di riferimento pari a € 1.300,00/mq, posizionato nella parte medio-alta dell’intervallo di zona.

Parallelamente, dall’analisi delle quotazioni praticate dalle agenzie immobiliari operanti in Fontane Bianche per ville unifamiliari di analoghe dimensioni e tipologia, emerge un valore medio pari a circa € 2.000,00/mq, che riflette l’andamento del mercato corrente nelle porzioni più appetibili del litorale (immobili più prossimi al mare e con caratteristiche tipologiche assimilabili). Al fine di tenere conto sia dei valori ufficiali OMI sia delle quotazioni espresse dal mercato locale tramite le agenzie, si è assunto come valore base unitario integrato la media aritmetica tra il valore OMI selezionato (€ 1.300,00/mq) e il valore medio agenzie (€ 2.000,00/mq), pari a:

$$(1.300 + 2.000)/2 = 1.650 \text{ €/mq}$$

Tale valore di € 1.650,00/mq viene assunto come base per l’applicazione dei coefficienti correttivi specifici dell’immobile.

In relazione alle peculiarità della villa oggetto di stima, si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

- -12% per maggiore distanza dal mare, in quanto l’immobile è ubicato a distanza superiore di circa 1 km dalla linea di costa, mentre le unità assunte a riferimento nelle quotazioni ricadono in zona più prossima al mare.
- -5% per finiture di superfici da manutenzionare (opere di ripristino e manutenzione interna ed esterna che, pur non pregiudicando la buona conservazione generale, comportano un onere per l’acquirente).
- -8% per sviluppo su quattro piani fuori terra con vano ascensore privo di impianto, configurando una distribuzione verticale non standard per il segmento “ville” e una minore comodità d’uso rispetto a soluzioni su due livelli.
- +10% per qualità architettonica e luminosità, in quanto trattasi di villa di design con soluzioni distributive, aperture e finiture che conferiscono un livello qualitativo superiore



rispetto allo standard medio delle ville della microzona.

Il prodotto dei coefficienti sopra indicati determina un coefficiente netto pari a 0,85, corrispondente a una riduzione complessiva del 15% rispetto al valore base integrato. Il valore unitario corretto risulta pertanto:

$$1.650,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \approx 1.402,50 \text{ €/mq}$$

Assumendo in via prudenziale € 1.400,00/mq quale valore unitario arrotondato, il valore di mercato del fabbricato a uso residenziale di tipo "villa" si determina come segue:

$$340,10 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} \approx 476.140,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a € 476.000,00 (euro quattrocentosettantaseimila/00).

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti (V_r), ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione delle spese di gestione imputabili al proprietario. Si sono considerate pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo medio annuo ricavabile; il valore più probabile si è ottenuto dalla seguente relazione

$$V_r = (R - S) / T \quad \text{dove}$$

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T : tasso di capitalizzazione applicato

Le detrazioni per affitto e manutenzioni sono state stimate pari al 10% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età, è stato assunto pari al 4%.

Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto espresse finora, il canone d'affitto si distingue come segue:

Canone medio mensile di affitto immobile: € 1.300,00

Reddito annuo lordo: € 15.600,00

Detrazione per spese e manutenzioni: € 15.600,00 × 10% = € 1.560,00

Reddito annuo netto: € 14.040,00

Valore per capitalizzazione reddito = € 14.040,00 / 4% = € 351.000,00 (euro trecentocinquantomila/00).



VALORE DELL'IMMOBILE

Effettuando la media tra i valori ottenuti il valore di stima dell'immobile in esame risulta pari a:
 $V_m = (V_e + V_r) / 2$

| descrizione | V _e | V _r | V _m |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| appartamento + garage | 476.000,00 € | 351.000,00 € | 413.500,00 € |

V_m appartamento = (€476.000,00 + €351.000,00) = €413.500,00 (euro quattrocentotredicimilacinquecento/00)

Dal valore ottenuto si detraggono:

- Spese necessarie per regolarizzazione urbanistico-catastale (3.000,00+700,00) = €3.700,00
- Spese necessarie per spostamento infisso = €24.000,00
- Spese necessarie per rimozione controsoffitto = €5.000,00

Valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione
 $413.500,00 - (3.700,00 + 24.000,00 + 5.000,00) = €380.800,00$

CONCLUSIONI

Pertanto, il valore definitivo dell'immobile oggetto della presente relazione viene stimato in **€380.800,00 (euro trecentottantamilaottocento/00)**.

Avendo espletato la relazione di stima, il sottoscritto CTU rassegna la presente alla S.V. Ill.ma, trasmettendone copia alle parti e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

il CTU
arch. Carmelo Genovesi



ALLEGATI

Si allegano quale parte integrante della presente:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) rilievo fotografico;
- 3) rilievo geometrico dei beni e raffronto con progetti approvato;
- 4) planimetrie catastali del bene;
- 5) visure catastali del bene;
- 6) Concessione Edilizia n°15 del 01/02/2005;
- 7) copia atto di provenienza del bene;
- 8) visure catastali storiche del bene;
- 9) certificato di destinazione urbanistica;
- 10) elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n°15/2005;

Si allegano altresì:

- A. copia consegna pec al creditore per 1° sopralluogo;
- B. copia lettera ai debitori per 1° sopralluogo e ricevuta raccomandate A.R;
- C. copia istanza accesso atti presentata al comune di Siracusa;
- D. copia richiesta Certificato di destinazione urbanistica;
- E. copia richiesta atti di provenienza presso Archivio notarile di Siracusa;
- F. attestazione spese presso Comune di Siracusa per Certificato di Destinazione urbanistica
- G. attestazione spese presso Comune di Siracusa per accesso atti;
- H. copia consegna pec trasmissione relazione di stima al creditore;
- I. copia lettera per trasmissione relazione di stima ai debitori e ricevute raccomandate A/R.

