

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **212/2021 R.E.I.**

contro

OMISSIS

RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC francesco.infantino@archiworldpec.it)

Palazzolo Acreide, 07/10/2022



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con regolare nomina del 30/03/2022, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito il 31/03/2022, si prega di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da **OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'Avvocato **OMISSIS** o con studio in **OMISSIS**, corso **OMISSIS** ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. **OMISSIS**, in **OMISSIS** viale **OMISSIS**, nei confronti della signora **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS** e residente a **OMISSIS** in via **OMISSIS**.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere 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 co-



sti per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. provvedere 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, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:



• 1 Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);

• 2 la trascrizione della convenzione;

• 3 i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.,);

• 4 la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);

• 5 i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello 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 di locazione,



affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione 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);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri rea-*



li, obbligazioni porpter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;*
- trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



VI. la verifica della 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;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione



del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'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 ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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; c) gli 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e



correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area 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;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso della quota indivisa, relazione in ordi-



ne 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;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile e presso l'ufficio Urbanistico di Canicattini Bagni, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti



informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo dandone preventiva comunicazione sia all'avv. **OMISSIS** che all'esecutata, mediante PEC e raccomandata A/R spedita in data 06/04/2022 (allegati 2a, 2b, 2c), fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **22/04/2022** alle ore **10:30**.

Al sopralluogo presenziava la signora **OMISSIS** nonché il coniuge signor **OMISSIS**.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti presenti (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I.+ II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:

Il bene pignorato è stato esattamente individuato



nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°2264 di repertorio, del 19/07/2021, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 30/09/2021); tale bene consiste in;

a) unità immobiliare ad un livello sita in Canicattini Bagni, via Solferino 263, individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 12, particella 205 sub 1 (piano T), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 194 mq, rendita €. 464,48,

III. Formazione di lotti di vendita:

Il bene oggetto della presente relazione, esaminati gli atti d'ufficio e dagli accertamenti eseguiti, si può considerare un **unico** lotto di vendita.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO

I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'unità immobiliare in oggetto, identificato come "LOTTO UNICO", è formato da un'abitazione ubicata al piano terra di un fabbricato a due piani, ubicata in via Solferino n°263, nel comune di Canicattini Bagni.

Il fabbricato confina sui lati; est, sud ed ovest con altre proprietà e sul lato nord con via Solferino dalla quale si ha accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.:

latitudine 37,029842°, longitudine 15,065162°,

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliari catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

a) al foglio 12, particella 205 sub 1 (piano T), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 94 mq, rendita €. 454,48,

Costruttivamente il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante e solai in laterocementizio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa. Le tramezzature interne sono rea-



lizzate con laterizi forati disposti su un'unica
fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è con solaio piano con struttura late-
ro-cementizio.

Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con
intonaco di tipo civile al piano terra e piastrelle
di ceramica al piano superiore.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla
vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'unità immobiliare è fornita degli impianti; elet-
trico, idrico e fognario.

Gli impianti elettrici risultano funzionati.

L'abitazione ha un'ingresso direttamente dalla
strada pubblica e da esso si accede, lungo il cor-
ridoio, a tutti i vani.

La cucina/soggiorno, il bagno e la camera "letto 1"
hanno luce ed aria diretta all'esterno tramite la
corte interna situata in posizione laterale e cen-
trale nel fabbricato.

Il vano "letto 2" è privo di aria e luce diretta
dall'esterno, pertanto per motivi igienico-sanitari
risulta priva dei requisiti necessari per tale uso.

Tutti gli ambiente hanno un'altezza di m. 3,00.

Le stanze risultano ben rifinite in ogni aspetto.

La pavimentazione è di ceramica di buona qualità



come pure il rivestimento dei bagni.

Il bagno è completo di sanitari quali; lavabo, w.c., bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tabulato di buona qualità.

Gli infissi esterni, in alluminio, sono forniti di vetri di tipo semplice.

Non è presente impianto di riscaldamento invernale.

La superficie lorda è di mq. 83,14, quella utile è pari a mq. 68,90.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata complessiva.

ABITAZIONE:

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
ABITAZIONE			
PIANO TERRA			
Ingresso	4,75	0,7	3,33
Corridoio	13,02	0,6	7,81
Letto 2	9,63	0,5	4,82
Letto 1	17,01	1,0	17,01
Bagno	6,00	0,9	5,40
Cucina/soggiorno	18,49	1,0	18,49
Corte interna	12,15	0,5	6,08
SOMMANO			62,94

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà,



per intero della sig.ra **OMISSIS** secondo l'atto di compra-vendita stipulato in data 12/05/2006, repertorio n° 27197, dal Notaio **OMISSIS** (allegato 5), trascritto il 18/05/2006 ai nn. 14219/7319.

Esso è attualmente occupato dalla stessa su indicati proprietaria insieme al coniuge sig. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-



cellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **01/06/2010** - Registro Genera-

le n.**13078**, Registro Particolare n.**2861** - Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di

mutuo.

Mutuo di euro **88.000,00**, ipoteca a favore di **OMIS-**

SIS di euro **176.000,00** su:

- fabbricato censito nel Comune di Canicattini Ba-

gni, via Solferino n°263 al foglio 12 particella

205 sub1,

contro; **OMISSIS**, nata a **OMISSIS**), il **OMISSIS**, in

regime di separazione dei beni, e **OMISSIS**, nato a

OMISSIS, il **OMISSIS** nella qualità di debitore non

datore di ipoteca.

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **30/09/2021** - Registro Gene-

rale n.**17098**, Registro Particolare n.**13798** - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n°2264 di repertorio del 19/07/2021.

Pignoramento immobili trascritto a favore di; **OMIS-**

SIS, con sede a **OMISSIS**, piazza **OMISSIS**, C.F. **OMIS-**

SIS, del seguente immobile:

- unità immobiliare censita nel Comune di Canicatti-



ni Bagni, via Solferino 263, al foglio 12 particella 205 sub 1,

contro; **OMISSIS**, nata a **OMISSIS**, il **OMISSIS**.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: *nessuno*,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun condominio*,

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna*,

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *nessuna*,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: *nessuna*.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune



di Canicattini Bagni, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- immobile in Canicattini Bagni, foglio 12, particella 205;

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 6) si evince quanto segue.

L'immobile censito in catasto al foglio **12** particella **205**, ricade in zona "B" del Piano Regolatore Generale che comprende le aree di completamento del centro urbano. Trattasi di area destinata ad edilizia abitativa mista a uffici e servizi pubblici o privati, esercizi commerciali e piccoli laboratori artigiani non molesti né nocivi.

Tale area è assoggettata alle seguenti parametrizzazioni edilizi:

- Indice di Fabbricazione Fondiaria; 5mc/mq (con eventualità previste dalla L.R. 31/03/1972 n°19 e successive modificazioni),

- Altezza Massima; una volta e mezza lo spazio pubblico prospiciente fino al massimo di ml. 10,50 tranne nel caso di preesistenze aventi altezza maggiore,

- Parcheggio; un posto macchina ogni 300 mc. di costruzione o frazione di essa da reperire in spazi



coperti o scoperti.

La superficie minima di intervento è costituita dalle dimensioni del lotto.

È consentito l'intervento edilizio diretto.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Canicattini Bagni hanno portato alla luce l'esistenza di tre una Autorizzazione Edilizia n°117 del 27/06/1960, per la costruzione di una casa economica in via Solferino (allegato 7).

Il progetto allegato alla suddetta autorizzazione, prevedeva la costruzione di un fabbricato ad un solo piano. Durante il corso dei lavori è stato realizzato anche un piano superiore, realizzando così due unità immobiliari, senza alcuna nuova richiesta di variante.

A tal riguardo non si rende necessario presentare alcuna pratica edilizia per sanare la difformità urbanistica in quanto tali modifiche sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967, così come dichiarato nel atto di compravendita.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente procedura si evidenzia che sono state effettuati lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni, come riporta-



to nella visura storico catastale (allegato 1a),

per le quali opere non si ha riscontro di titolo

edilizio abilitativo.

Sarà dunque necessario predisporre pratica edilizia

per sanare la mancanza di Comunicazione Asseverata

di Inizio Lavori, che comporterà la sanzione pecu-

niaria pari a €. 1.000,00, secondo il comma 5, art.

3 della L.R. n°16 del 10 agosto 2016 (recepimento

del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R.

n° 380 del 06/06/2001), oltre ai costi e spese tec-

niche per la redazione e presentazione di detta

pratica edilizia presso lo Sportello Unico Edilizio

del comune di Canicattini Bagni.

VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attesta-

zione di Prestazione Energetica (APE):

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Presta-

zione Energetica. Secondo quanto richiesto con

l'incarico affidato è stato acquisto il certifica-

to, per l'unità abitativa, che si allega alla pre-

sente (allegato 8) e dal quale si evince la classe

energetica globale dell'immobile, corrispondente ad

"F" con indice della prestazione energetica pari a

180,93 kWh/m²anno.

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato



lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegato 9).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A



tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato per la parte edificata** pari a circa 900,00 €/mq. di superficie utile (somma tra superficie residenziale ragguagliata e superficie non residenziale al 50% della sua reale estensione). Sommando la superficie utile ragguagliata dei vani che compongono il fabbricato, il 50% della superficie non residenziale ed il 40% dell'area di pertinenza, si ricava; una superficie di **62,94 mq. di superficie commerciale edificata ragguagliata.**



Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di mercato comparato e la superficie commerciale ragguagliata si ottiene quindi il più probabile valore di mercato della proprietà che ammonta a:

$$900,00 \text{ €/mq.} \times 62,94 \text{ mq.} = \underline{\underline{\text{€. 56.646,00.}}}$$

Criterio di stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura



massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 10) risulta che il valore di mercato; in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale ubicati nel comune di Canicattini Bagni in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min** di **580 €/mq** ed un **valore max** di **820 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda commerciale di **88,00 mq**. così come da grafico esplicativo (allegato 9).

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile ed ottimo il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max., €/mq **820,00**

Per cui un valore di:

Residenziale (superficie lorda commerciale)

820,00 €/mq. x 88,00 mq. = €. 72.160,00.



Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:

L'ultima valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 10) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica;

per abitazioni civili con destinazione residenziale un **valore min** di **2,1 €/mq** ed un **valore max** di **3,0 €/mq**, in riferimento alla superficie lord commerciale di 88,00 mq. così come da grafico esplicativo (allegato 9).

Visto le buone condizioni in cui si trova l'immobile ed un buon potenziale di locazione, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello max..

Immobile: €/mq **3,0**

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,0 \text{ €/mq.} \times 88,00 \text{ mq.} = \text{€} . 264,00,$

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 264,00 \text{ €/mese},$



Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$$V = R_{\text{annuo}}/r = 264,00 \cdot 12 / 0,04 = 3.168,00 / 0,04 = \text{€}.$$

79.200,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri
estimativi adottati si ha:

- Valore risultante dalla stima per valori compara-
tivi:

€. 56.646,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari
dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Os-
servatorio del Mercato Immobiliari:

€. 72.160,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immo-
bile attraverso i canoni di locazione:

€. 79.200,00,

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valo-
ri, risulta:

Valore Capitale Medio ($\text{€} . 56.646,00 + \text{€} . 72.160,00$
 $+ \text{€} . 79.200,00) / 3 = \text{€} . 69.335,33.$

Il valore del fabbricato è così determinato:

€. 69.335,33

A detto valore capitale non vanno praticate detra-
zioni, in quanto già si è tenuto conto delle pecu-



liarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€. 69.335,33

A tale valore vengono infine detratti;

- la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00 per mancata presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori
- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche necessari per la pratica edilizia da trasmettere presso in comune di Canicattini Bagni che sommaria-
riamente ammontano a €. 2.000,00 circa.

Dette detrazioni sono pari a: €. 1.000,00 + €.

2.000,00 = €. 3.000,00

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'immobile**, è

pari a: €. 69.335,33 - €. 3.000,00 = €. 66.335,33

che viene approssimato per difetto a **€. 66.335,00**

(diconsi **euro sessantaseimilatrecentotrentacinque virgola zero**).

X. Quote indivise:

Non esistono quote indivise.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti



reali.



CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

INTERA PERIZIA

Riassumendo il valore complessivo, al lordo delle detrazioni, del bene oggetto della presente procedura si ha;

€. 69.335,33

che al netto delle; detrazioni, arrotondamenti e quote indivise risulta;

€. 66.335,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.

ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo

G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,

si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza

di informazione, il fascicolo degli allegati alla

perizia di stima, il tutto per costituirne parte

sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti

documenti:

❖ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata

alla data del 05/04/2022 (allegato 1a), estratto di

mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato

1c),

❖ Convocazione di sopralluogo alle parti, tramite

raccomandata A/R e PEC, del 06/04/2022 e relative ri-



cevute di spedizione e ricevimento (allegati 2a, 2b, 2c).

❖ Documentazione fotografica del bene pignorato (allegato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 22/04/2022 (allegato 4),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 5),

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di Canicattini Bagni (allegato 6),

❖ Titolo Edilizio (allegato 7),

❖ Attestazione di Prestazione Energetica caricato presso il Catasto Energetico Fabbricati (allegato 8),

❖ Grafico esplicativo (allegato 9),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Canicattini Bagni, dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (allegati 11a, 11b).

Palazzolo Acreide, 07/10/2022

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

