

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 290/2019 R.G. Es.
promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. nei confronti dei
sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI
NEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI
(SR) IN CONTRADA CONDOTTE SNC
(attuale via Garofalo n. 1), ANNOTATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 10, PARTICELLE 229 E
478.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE .. | 3 |
| 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI | 4 |
| 4. STIMA DEI BENI IMMOBILI | 4 |
| 5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA | 21 |



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 290/2019 R.G.Es., promossa da Siena NPL 2018 s.r.l. (con la procuratrice Juliet s.p.a. e per essa la mandataria Intrum Italy s.p.a.), rappresentata e difesa dall' Avv. Donvito Antonio, contro i sigg. *omissis omissis e omissis omissis*.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera in data 14/02/2020 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa. La stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 18/02/2020, si è avuto un tardivo pagamento della quota di acconto, documentato nelle varie comunicazioni effettuate, si è presentato l'inizio della pandemia da COVID19 con conseguente sussistenza dei presupposti di cui all'art. 54 ter del D.L. 83/2020 convertito nella legge n. 27/2020 in quanto i beni pignorati consistono nell'abitazione dei debitori con annesso terreno di pertinenza. Si è effettuato un primo sopralluogo in data 06/11/2020 con solo rilievo fotografico esterno dei beni immobili e del terreno di pertinenza, si è potuto accedere per continuare e concludere le operazioni peritali in data 13/07/2021, ossia dopo il 30/06/2021, termine ultimo di sospensione per l'accesso alla prima abitazione, in seguito all'emergenza sanitaria in corso.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Siena NPL 2018 s.r.l. (codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 14535321005), con la procuratrice Juliet s.p.a. codice fiscale e partita iva 01461980524 e per essa la mandataria Intrum Italy s.p.a. codice fiscale e partita iva 10311000961, come da atto di pignoramento, *“notificava atto di precetto il giorno 1 agosto 2019, per il pagamento di Euro 110.644.53, ai signori omissis omissis (c.f. omissis) e omissis omissis (c.f. omissis) entrambi residenti in Canicattini Bagni (SR-96010), omissis omissis n. 1, sulla base del titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario stipulato in data 24 luglio 2008 con atto del notaio Dott. Emanuele Pensavalle, notaio in Siracusa, iscritto nel Collegio Notarile di Siracusa, repertorio n. 86953, raccolta n. 11839, registrato a Siracusa il giorno 24 luglio 2008, al numero 4962; che a tutt'oggi i Sigg. omissis omissis e omissis omissis non hanno provveduto al pagamento dell'importo precettato; che il Sig. omissis omissis è titolare, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra omissis omissis (quota di ½ ciascuno), del diritto di proprietà sugli immobili di seguito descritti, su cui l'esponente ha iscritto ipoteca volontaria di primo grado, per effetto e garanzia del contratto stipulato, sino alla concorrenza di Euro 200.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Siracusa, il giorno 25 luglio 2008 reg. gen. 18207, reg. part. 3752. Tutto ciò premesso e ritenuto Intrum Italy s.p.a., in qualità di mandataria di Juliet s.p.a., procuratrice di Siena NPL 2018 s.r.l., rappresentata e domiciliata ut supra, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriare i seguenti beni, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze, del quale viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c. ...”*. Segue pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario competente dei seguenti beni:

1. Immobile sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), contrada Condotte snc, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 10, particella 229, categoria A/3, vani 5, rendita catastale euro 296,96;



2. Terreno sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), Contrada Condotte snc, distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 10, particella 478, qualità INCOLT-STER, superficie 21 are 97 ca.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione per via telematica;
- in data 21.09.2020 si è recata presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura per immobile e visura storica per immobile), per il ritiro della planimetria catastale del fabbricato in oggetto e dell’Estratto di Mappa Catastale sia del fabbricato che del terreno;
- in data 06.11.2020 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR) in Contrada Garofalo n. 1, per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali verificando, contemporaneamente, l’impossibilità di accedere all’interno del fabbricato per sussistenza di condizioni tali da impedirne la prosecuzione in seguito ad emergenza sanitaria da Covid19;
- in data 20.11.2020 si è recata presso il Comune di Canicattini Bagni (SR), Ufficio Tecnico, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 13.07.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR) in Contrada Garofalo n. 1, per continuare il sopralluogo e concludere le operazioni peritali;
- in data 20.07.2021 ha richiesto al Comune di Canicattini Bagni, a mezzo di Posta Elettronica Certificata, il certificato di Destinazione Urbanistica inerente il Terreno identificato catastalmente con foglio 10, particella 478;
- in data 06.08.2021 ha svolto, presso agenzie immobiliari on-line, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quelli oggetto di causa e nella stessa area urbana.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dall’Atto di pignoramento risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. Immobile sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), contrada Condotte snc, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 10, particella 229, categoria A/3, vani 5, rendita catastale euro 296,96;
- b. Terreno sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), Contrada Condotte snc, distinto al N.C.T. di detto Comune al foglio 10, particella 478, qualità INCOLT-STER, superficie 21 are 97 ca.

Dal Certificato notarile risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:



- a. Abitazione di tipo economico (A3) sita in Canicattini Bagni (SR) Contrada Condotte n. SNC, di vani 5, distinta in catasto con foglio 10 particella 229;
- b. Terreno sito in Canicattini Bagni (SR) di Are 21 Ca 97, distinto in catasto con foglio 10, particella 478.

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura per immobile e visura storica per immobile, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. “Abitazione di tipo economico” in Canicattini Bagni (SR), Contrada Condotte SNC consistenza di cinque vani catastali, composto da piano terra e primo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio n. 10, Particella n. 229, cat. A/3, classe 1, RC euro 296,96”. Risulta planimetria catastale.
- b. Terreno sito in Canicattini Bagni (SR) di Are 21 Ca 97, con qualità “Incolt Ster”, distinto in catasto con foglio 10, particella 478.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente i beni immobili consistono in un fabbricato e in un terreno che, per la sua collocazione, risulta consistere nell’area di pertinenza dell’immobile; il bene immobile presenta delle difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, sia come distribuzione interna che come prospetti.

L’immobile presenta coordinate GPS: Lat. 37,037952 Long. 15,053277.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.II.a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 P.LLA 229.

Il bene immobile in questione presenta nel suo insieme una tipologia di “villino” ma con un’area di pertinenza di notevole estensione, con il fronte principale prospiciente la Contrada Garofalo, si hanno due ingressi che conducono al piano terra, risulta il numero civico 1. Si descrive in modo complessivo e sintetico l’intera costruzione così composta:

1. Il piano terra con due ingressi, ufficialmente risulta il numero civico 1, il primo ingresso, in ordine di arrivo, conduce ad un unico ambiente, risulta essere adibito ad abitazione (come affermato dalla parte convenuta, non essendo stato possibile accedervi in quanto risulta essere occupato da terzi), tale unico vano presenta una muratura portante di spessore 50 cm, l’interno è stato descritto dalla parte debitrice, la quale ha affermato che presenta un soppalco in legno, il piano terra presenta un’altezza interna utile sotto trave di m 2.70 ed un’altezza interna utile sotto perlinato di m 2.85. Presenta un copertura a tetto con unica falda inclinata, con struttura in legno e manto di tegole del tipo coppo siciliano.

Il secondo ingresso conduce in un’altra unità abitativa con muratura avente spessore di 30/31 cm, articolata in un primo grande vano adibito a ingresso/salone/soggiorno con superficie utile mq 37.03, con altezza utile sotto trave di m 2.70 e altezza utile sotto perlinato di m 2.85, qui si ha la presenza del corpo scala di connessione con il piano superiore, realizzato con struttura portante e ringhiera in metallo e gradini in legno. Si prosegue il piano terra con un vano adibito a servizio igienico con una superficie utile di mq



5.40, con altezza utile sotto trave di m 2.40 e altezza utile sotto perlinato di m 2.55; tramite disimpegno si accede ad un piccolo vano adibito a ripostiglio che presenta una superficie utile di mq 4.12. Infine si ha una veranda che è stata in parte chiusa ed adibita a cucina, comunicante con il vano ingresso/salone/soggiorno, la veranda chiusa presenta una superficie utile di mq 37.43, presenta un'altezza utile massima sotto trave di m 3.03, un'altezza utile massima sotto perlinato di m 3.20, un'altezza utile minima sotto trave di m 2.48 ed un'altezza utile minima sotto perlinato di m 2.64. La parte di veranda rimasta tale è collocata sul prospetto nord e principale della costruzione fungendo da portico, presenta una superficie utile di mq 15.11 e presenta la stessa tipologia ed altezza della copertura della veranda chiusa.

Adiacente alla costruzione con tinteggiatura esterna di colore rosso, come riportato nella documentazione fotografica, si ha un piccolo vano con accesso autonomo ma, da come descritto dalla parte convenuta, presenta un collegamento interno con la costruzione ad essa adiacente ed un piccolo vano adibito a servizio igienico.

2. Il piano primo con ingresso sia esterno che interno, quest'ultimo tramite rampa di scala dal vano salone/soggiorno del piano terra, composto da un corridoio di superficie utile mq 5.12 che conduce sul lato sinistro, al vano adibito a camera da letto con superficie utile di mq 16.70, da qui si accede, tramite porta, ad un servizio igienico di superficie utile 4.13, nella camera da letto si ha, in corrispondenza della linea di colmo del tetto, un'altezza interna utile massima sotto trave di m 2.90 ed un'altezza interna utile massima sotto perlinato di m 3.05, in corrispondenza della linea di gronda si ha un'altezza interna utile minima sotto trave di m 2.30 ed un'altezza interna utile minima sotto perlinato di m 2.43. Dal corridoio si accede, adiacente alla camera da letto, al vano adibito a ripostiglio di superficie utile mq 1.57, a seguire al vano adibito a camera letto singola di superficie utile mq 9.50, presenta un'altezza utile minima sotto trave di m 1.98 e un'altezza utile minima sotto perlinato di m 2.13; adiacente ad essa si ha una seconda camera da letto singola di superficie utile mq 9.42 e stessa altezza interna utile minima del vano precedente.

All'arrivo dal corpo scala, sul lato destro, si accede ad un ambiente, che funge anche da ingresso, di superficie utile pari a mq 5.53 che conduce ad un servizio igienico di superficie utile mq 4.41 e, tramite portoncino, all'area esterna di pertinenza, e più specificatamente, ad una piccola loggia di superficie utile mq 6.36, alla quale si accede da scala esterna.

L'intera costruzione è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", a due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, realizzata con struttura portante in muratura tradizionale dello spessore variabile da 30 cm a 50 cm, solai in legno, copertura inclinata consistente in un tetto a falde inclinate, con struttura in legno e superiore manto di tegole del tipo "coppo siciliano".

La costruzione, come riportato nell'atto di compravendita, in origine è sorta come fabbricato rurale con annesso terreno, risale ad un periodo antecedente all' 1.9.1967, è inserita in un'area urbana periferica rispetto al centro abitato, di espansione intensiva.

Il vigente P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni classifica tale area come **zona "C1"**, appartenente alla zona omogenea C, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

"Art. 15 - Zona omogenea C

- **Zona C1: Residenziale di espansione intensiva.**



Comprende le aree del territorio inedificate destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di densità edilizia e di superficie coperta di cui alla zona "B". Le destinazioni ammesse sono identiche a quelle delle zone precedenti. Le tipologie edilizie sono indicate nella normativa dei P.P. approvati, a cui si rimanda. Che interessano totalmente le zone C1 previste nel territorio comunale e che comprendono anche le ulteriori prescrizioni specifiche di zona.

Parametrazioni edilizie:

| | |
|------------------------|---|
| <i>Iff</i> | <i>4 mc/mq</i> |
| <i>h max</i> | <i>mt 10.50</i> |
| <i>n° piani</i> | <i>max 3</i> |
| <i>Df min.</i> | <i>pari a h max e non inferiore a 10 mt tra pareti finestrate</i> |
| <i>Dc</i> | <i>pari a ½ di h max</i> |
| <i>Ds</i> | <i>mt 5 per strade di larghezza inferiore a 7 mt.</i> <i>mt 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt.</i> <i>mt 10 per strade di larghezza superiori a 15 mt.</i> |

In tutte le zone sono ammessi il piano attico in ritiro, il seminterrato e le costruzioni accessorie nel lotto nei limiti della densità fondiaria consentita."

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera costruzione è buono, il piano terra presenta uno stato conservativo generale buono sia per la comune pavimentazione in cotto, sia per lo strato di finitura a civile delle pareti, sia per i soffitti in legno, buono stato di manutenzione anche per gli infissi esterni in alluminio dotati di persiane, per le porte interne e per le varie finiture, nel vano principale si ha una pompa di calore elettrica aria-aria posta a lato del portone di ingresso ed una stufa a legna. Il servizio igienico, posto sul lato sinistro del vano di principale, adiacente al vano scala, si presenta in buone condizioni sia per i sanitari, sia per la pavimentazione e le piastrelle alle pareti, sia per lo strato di finitura delle porzioni di pareti non piastrellate; la veranda chiusa adibita a cucina presenta anch'essa un buono stato manutentivo, il piano cottura è alimentato da bombola a gas.

Per quanto riguarda il piano primo, la condizione di manutenzione è altrettanto buona, dal corpo scala, realizzato con struttura e ringhiera metalliche e gradini in legno, si giunge al corridoio che dà accesso alle varie camere da letto (la camera da letto doppia è comunicante con servizio igienico personale), ad un piccolo ripostiglio e ad un disimpegno che collega con un altro servizio igienico e con l'esterno dell'abitazione; in tutti gli ambienti si ha un buono stato conservativo sia per la comune pavimentazione in cotto, sia per lo strato di finitura delle pareti, sia per i soffitti in legno, buono stato di manutenzione anche per gli infissi, per le porte interne e per le varie finiture.

Non essendo stato possibile entrare nel vano il cui accesso avviene da opportuno ingresso, si può affermare che all'esterno lo stato manutentivo è nel complesso sufficiente, presenta un discreto degrado in corrispondenza della zoccolatura in pietra, degli elementi lapidei decorativi in corrispondenza dei cantonali, dello strato di finitura in prossimità della copertura a falda inclinata e della zoccolatura in pietra.

4.IIb. TERRENO CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON FOGLIO 10 P.LLA 478 DEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI.



Il Terreno censito al foglio 10 particella 478 è inserito in un'area extraurbana posta all'uscita del Comune di Canicattini Bagni, lungo la Strada Provinciale n. 86 in direzione Cassaro.

Durante i sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data 6 novembre 2020 e in data 13 luglio 2021, è stato possibile individuare i confini fisici del terreno, confina con la Strada Provinciale n. 86/c. da Garofalo a nord, con le p.lle (455), 456, 457 e 458 a sud, con le p.lle 83 e 84 ad est e con la particella 944 ad ovest, tutte esterne al pignoramento. Sia nella realtà che nell'estratto di mappa catastale, presenta una forma rettangolare abbastanza allungata con il lati nord e sud più lunghi, l'ingresso avviene dall'inizio del lato più lungo confinante con la viabilità provinciale. I confini sono realizzati in pietra con opportuna rete metallica di recinzione posta superiormente. Al suo interno sono presenti alcuni alberi tra cui ulivi, una palma, e soprattutto vegetazione spontanea, si ha la presenza di un recinto metallico per cavalli, aree in parte con battuto di cemento, in parte con solo terriccio, in parte con erba spontanea.

Il Terreno risulta catastalmente con qualità "incolt ster" ossia incolto e sterile (terreno assolutamente improduttivo), ricade in parte nell'area classificata dal vigente P.R.G. di Canicattini Bagni come zona C1, ossia "*Residenziale di espansione intensiva.*" ed in parte in zona "Servizi di interesse comune" dello stesso P.R.G. (approvato con D.A. 179/DRU del 10.03.1995), come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

Si riporta quanto riportato nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

"Art. 15 - Zona omogenea C

- **Zona C1: Residenziale di espansione intensiva.**

Comprende le aree del territorio inedificate destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di densità edilizia e di superficie coperta di cui alla zona "B". Le destinazioni ammesse sono identiche a quelle delle zone precedenti. Le tipologie edilizie sono indicate nella normativa dei P.P. approvati, a cui si rimanda. Che interessano totalmente le zone C1 previste nel territorio comunale e che comprendono anche le ulteriori prescrizioni specifiche di zona.

Parametrazioni edilizie:

| | |
|-----------------|--|
| Iff | 4 mc/mq |
| h max | mt 10.50 |
| n° piani | max 3 |
| Df min. | pari a h max e non inferiore a 10 mt tra pareti finestrate |
| Dc | pari a 1/2 di h max |
| Ds | mt 5 per strade di larghezza inferiore a 7 mt. mt 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 mt. mt 10 per strade di larghezza superiori a 15 mt. |

In tutte le zone sono ammessi il piano attico in ritiro, il seminterrato e le costruzioni accessorie nel lotto nei limiti della densità fondiaria consentita."

All'interno del Terreno risulta la costruzione catastalmente definita con foglio 10 particella 229, precedentemente descritta ed oggetto anch'essa di pignoramento, sul terreno insiste anche una piccola costruzione che funge da deposito attrezzi, realizzata in muratura con copertura ad unica falda in legno e manto con tegole del tipo "coppo siciliano", posta



sul lato sinistro dell'ingresso, quest'ultimo consiste in un cancello carrabile ad unica anta realizzato in ferro con rete metallica, in scarse condizioni manutentive e di bassa qualità.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

4.IIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 P.LLA 229.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig. *omissis omissis* per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, come si evince dal "Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa" del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 28590 di Repertorio e n° 12599 di Raccolta del 15.12.2003, notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Siracusa (SR) dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dal proprietario, tranne la costruzione (tinteggiata in rosso, come da documentazione fotografica allegata) al solo piano terra con ingresso autonomo e adiacente al fabbricato principale a due piani, tale immobile risulta essere occupato da terzi, come da scrittura privata con data 31/01/2021, la cui copia è stata consegnata alla scrivente dai debitori. Nella scrittura privata si riporta un contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato a decorrere dal 01/02/2021, in cui "*... il comodatario si impegna a restituire quanto concesso in comodato non appena il comodante ne faccia semplice richiesta. Il comodatario si impegna ad utilizzare quanto concesso in comodato con la diligenza del buon padre di famiglia ed alla scadenza concordata o su richiesta si obbliga a restituire al comodante il bene pienamente disponibile e nello stato in cui si trovava all'atto della consegna. Il comodatario potrà servirsi del bene per il seguente uso: abitazione principale per se e per i suoi aventi causa. Il comodatario non potrà utilizzarlo per uso diverso da quello sopra stabilito né potrà concederne il godimento a terzi senza il consenso scritto del comodante...*".

L'accesso al fabbricato principale, consistente appunto in un piano terra ed un primo piano, è stato permesso dal debitore stesso, l'accesso al fabbricato adiacente consistente nel solo piano terra non è stato possibile in quanto il debitore non era in possesso di relative chiavi.

4.IIIb. TERRENO CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON FOGLIO 10 P.LLA 478 DEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig. *omissis omissis* per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, come si evince dal "Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa" del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 28590 di Repertorio e n° 12599 di Raccolta del 15.12.2003, notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa e con sede in Siracusa (SR) dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dal proprietario. L'accesso al terreno è stato permesso dal debitore stesso.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.IVa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 P.LLA 229.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona C1 del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.IVb. TERRENO CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON FOGLIO 10 P.LLA 478 DEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona C1 del P.R.G. vigente;
- vi sono, in parte, diritti demaniali, come da Certificato di Destinazione Urbanistica.
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 P.LLA 229.

- Ipoteca Volontaria iscritta il 25-07-2008 ai nn. 18207/3752, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24-07-2008 ai rogiti del Notaio Pensavalle Emanuele da Siracusa, rep. n°86953/11839, a favore della Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova – codice fiscale 02691680280 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Canicattini Bagni (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Augusta (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis*, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto Bene di *omissis omissis* e *omissis omissis* per ½ ciascuno di piena proprietà:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Canicattini Bagni foglio 10 particella 229;



- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 30.01.2020 ai nn. 1481/1172, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.11.2019, Tribunale di Siracusa, rep. n. 4115 a favore di Siena NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Canicattini Bagni (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Augusta (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* avente per oggetto Bene di *omissis omissis* e *omissis omissis* per ½ ciascuno di piena proprietà:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Canicattini Bagni foglio 10 particella 229;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 28590 di Repertorio e n° 12599 di Raccolta del 15.12.2003, notaio dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
 - non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
 - non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- **4.Vb. TERRENO CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON FOGLIO 10 P.LLA 478 DEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI.**
- Ipoteca Volontaria iscritta il 25-07-2008 ai nn. 18207/3752, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 24-07-2008 ai rogiti del Notaio Pensavalle Emanuele da Siracusa, rep. n°86953/11839, a favore della Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova – codice fiscale 02691680280 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Canicattini Bagni (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Augusta (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis*, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto Bene di *omissis omissis* e *omissis omissis* per ½ ciascuno di piena proprietà:
 - Terreno in Canicattini Bagni foglio 10 particella 478;
 - Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 30.01.2020 ai nn. 1481/1172, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.11.2019, Tribunale di Siracusa, rep. n. 4115 a favore di Siena NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Canicattini Bagni (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Augusta (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* avente per oggetto Bene di *omissis omissis* e *omissis omissis* per ½ ciascuno di piena proprietà:



– Terreno in Canicattini Bagni foglio 10 particella 478.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di compravendita n° 28590 di Repertorio e n° 12599 di Raccolta del 15.12.2003, notaio dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Canicattini Bagni - Ufficio Tecnico, in data 20.11.2020, è stato possibile verificare l'esistenza di una Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2006, in testa alla ditta *omissis omissis*, con la "Relazione Tecnica Descrittiva", e con "Tavola 1" in cui sono riportati rispettivamente la Documentazione fotografica, lo Stralcio del PRG, lo Stralcio catastale, le Piante esistenti, le Piante modificate, le Piante in progetto, i prospetti esistenti, i prospetti modificati, una sezione dell'esistente ed una modificata. Tale Sanatoria però non è stata portata a termine e non sono stati pagati gli oneri dovuti, ragion per cui l'Ufficio Tecnico non ha potuto rilasciare copia alla scrivente, non costituendo un documento valido alla fine della regolarità dell'immobile, oltretutto, dalla visione del progetto in Sanatoria presentato, sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riscontrato durante i sopralluoghi.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, alla luce del rilievo metrico effettuato dalla scrivente, insieme al suo collaboratore, durante il secondo sopralluogo, è stato possibile conoscere i costi da sostenere per regolarizzare l'immobile attraverso la presentazione di nuova Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, includendo il cambio di destinazione d'uso da "fabbricato rurale" ad "abitazione".

Si devono considerare approssimativamente i seguenti costi:

- euro 51,65 per Diritti di Istruzione Progetto;
- euro 220,00 per Diritti di Segreteria;
- n. 2 Marche da bollo da 16,00 euro, per un totale di euro 32,00;
- n. 3 Marche da bollo da 1,00 euro per n. 3 copie di "Tavola unica di progetto", per un totale di euro 3,00;
- euro 1.000,00 per professionista incaricato al disbrigo pratica;
- euro 5.353,70 per Costo di Costruzione;
- euro 5.777,32 per Oneri di Urbanizzazione.



Si devono considerare anche i costi per il disbrigo pratica ai fini del parere di competenza sulle opere strutturali da parte dell'Ufficio del Genio Civile, secondo quanto previsto dalla L.R. n° 16 del 2016, approssimativamente di 2.000,00 euro.

Si devono considerare i costi per l'aggiornamento catastale per un costo complessivo e sommario di 1.500,00 euro, comprendente gli oneri amministrativi e la produzione del DOCFA.

Il ctu ha preso informazioni, presso gli opportuni uffici, sui costi da sostenere per ottenere la abitabilità/agibilità dell' edificio, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione attraverso la presentazione di opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di 2.000,00 euro.

Si è provveduto alla produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Canicattini Bagni, tramite opportuna istanza presentata allo stesso dalla scrivente, riguardante il Terreno catastalmente definito con foglio 10, particella 478.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta, ai fini della redazione dell'APE, libretto di impianti sia dei condizionatori che della caldaia; il debitore ha risposto di non esserne in possesso e di non essere disposto a rivolgersi ad opportuno installatore, dei relativi impianti, per produrre tale documentazione, come riportato nel verbale di sopralluogo in allegato alla Relazione di stima.

Tale documentazione, in seguito all'adeguamento di cui sopra, risulta necessaria per la produzione dell'APE, ragion per cui in questa fase non è possibile produrlo, si deve pertanto considerare il costo da sostenere per la redazione di tale certificato, costo approssimativo di 150,00 euro.



4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

Ai fini della valutazione dei beni immobili, il bene definito “Terreno” con particella catastale 478, qualità “Incolt Ster” ossia incolto e sterile (terreno assolutamente improduttivo), risulta essere un terreno di pertinenza di uso esclusivo dell’immobile catastalmente definito con part. 229 ed A/3, ragion per cui si considera un’unica stima. Al valore finale di stima si detrairà la somma approssimativa dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni in questione e per l’aggiornamento catastale, come riportati al punto 4.VI-VII.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL’ U. I. SITA AL P. T. E P., FOGLIO 10 P.LLA 229.

| Ambienti | Superficie netta | Coefficiente per calcolo sup. comm. | Superficie commerciale | Esposizione | Condizione di manutenzione |
|--|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|
| Vano ingr./sogg./sal., incluso corpo scala, p.t | 37.03 | 1 | 38.05 | insufficiente | buona |
| Servizio igienico p.t. | 5.40 | 1 | 7.26 | insufficiente | buona |
| Vano veranda chiusa/cucina p.t. | 37.43 | 0.60 | $39.55*0.60=$ 23.73 | sufficiente | buona |
| Disimpegno | 1.10 | 1 | 1.21 | sufficiente | buona |
| Ripostiglio | 4.12 | 1 | 5.77 | sufficiente | buona |
| Veranda/portico p.t. | 15.11 | 0.60 | $15.37*0.60=$ 9.22 | insufficiente | buona |
| Vano unico con ingresso autonomo p.t. | 17.97 | 1 | 24.59 | sufficiente | sufficiente |
| Piccolo vano con ingresso autonomo p.t. | 5.58 | 1 | 7.76 | sufficiente | sufficiente |
| Corridoio p.p. | 5.12 | 1 | 5.27 | - | buona |
| Camera singola p.p. | 9.42 | 1 | 11.33 | buona | buona |
| Camera singola p.p. | 9.50 | 1 | 11.88 | buona | buona |
| Ripostiglio p.p. | 1.57 | 1 | 2.18 | buona | buona |
| Camera doppia p.p. | 16.70 | 1 | 19.90 | sufficiente | buona |
| Servizio igienico p.p. | 4.13 | 1 | 5.89 | buona | buona |
| Servizio igienico p.p. | 4.41 | 1 | 6.26 | buona | buona |
| Ingresso dal p.p. | 5.53 | 1 | 7.39 | insufficiente | buona |
| Piccola loggia p.p. | 6.36 | 0.30 | $7.00*0.30=$ 2.10 | buona | buona |
| Ripostiglio attrezzi | - | 0.25 | $37.30*0.25=$ 9.33 | - | |
| Area di pertinenza (terreno p.lla 478) | 981.40 1010.98 | 0.10 0.02 | 98.14 20.22 | - | mediocre |
| Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a | | | 317.48 mq 318.00 mq | | |



4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 PARTICELLA 229.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 600,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,14$$

$$\delta_1 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.14 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,900$$

$$\Delta_1 = 0,93 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$



$\Delta_2 = 1.00$ (Edificio: coeff caratteristiche estetiche)

$\Delta_3 = 1.01$ (Edificio: coeff sociali)

$\Delta_4 = 0.958$ (Edificio: coeff conservazione)

$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.02$

$\Omega_1 = 0.90$ (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 1.05$ (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 1.10$ (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 1.00$ (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.985$ (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1.05.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

| | | | |
|--|----------------------------|---|-----------------------------|
| superficie lorda: | 154.74 x 100 % | = | 154.74 m ² |
| area di pert. (veranda/cucina P.T.) | 39.55 x 60% | = | 23.73 m ² |
| area di pertinenza (veranda P.T.) | 15.37 x 60% | = | 9.22 m ² |
| area di pertinenza (loggia P.P.) | 7.00 x 30% | = | 2.10 m ² |
| area di pertinenza (rip. attrezzi) | 37.30 x 25% | = | 9.33 m ² |
| area di pertinenza (terreno part. 478) | 981.40 x 10% | = | 98.14 m ² |
| | 1010.98 x 2% | = | <u>20.22 m²</u> |
| Totale superficie commerciale | | = | 317.48 m ² |
| | approssimata per eccesso a | | 318.00 m² |

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

€ 600,00/ m² x 318.00 m² x 1.05 = € 200.340,00

approssimato per difetto a € 200.000,00

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da



utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.26\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.08\%$$

$$r_{max} = 4.43 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0,70.



Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,55 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,26 - 0,70 = 3,56 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 500.

Si ha in definitiva:

| | |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 6.000,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 1.200,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 4.800,00 |

$$V_m = 4.800,00 / 3,56 \% = 134.831,46 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3,56 %, si ottiene il valore di 134.831,46 € approssimato per eccesso a € 135.000,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 200.000,00 + \text{€ } 135.000,00) = \text{€ } 167.500,00$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica e per l'aggiornamento della planimetria catastale.

$$\text{€ } 167.500,00 - (\text{€ } 51,65 + 220,00 + 32,00 + 3,00 + 1.000,00 + 5.353,70 + 5.777,32 + 2.000,00 + 1.500,00 + 2.000,00 + 150,00) =$$

$$\text{€ } 167.500,00 - \text{€ } 18.087,67 = \text{€ } 149.412,33 \text{ approssimato per difetto a } \text{€ } 149.000,00.$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 149.000,00.

4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis omissis omissis*” in via *omissis* n. *omissis*, Canicattini Bagni;
- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis omissis*” in via *omissis* n. *omissis*, Canicattini Bagni;



- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall’Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 P.LLA 2331.

Valore per metro quadro dell’unità immobiliare: € 600,00.

Valore complessivo dell’unità immobiliare: € 149.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 P.LLA 229 E DEL TERRENO FOGLIO 10 PARTICELLA 478.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l’unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.14, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all’edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 0.93, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.01, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.958;

Ω il coefficiente relativo all’unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare che consistono in aspetti



funzionali Ω_1 di valore 0.90, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.05, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.10, varianti dimensionali Ω_4 di valore 1.00 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.985.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico r del 3,56 %.

Sono state considerate le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizie pari ad euro (51,65 + 220,00 + 32,00 + 3,00 + 1.000,00 + 5.353,70 + 5.777,32) = 12.437,67; le spese per il disbrigo pratica ai fini del parere di competenza sulle opere strutturali da parte dell'Ufficio del Genio Civile pari ad euro 2.000,00; le spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità di euro 2.000,00; si sono aggiunti i costi per l'aggiornamento catastale pari ad euro 1.500,00; ed infine le spese per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad euro 150,00, tutti costi che hanno contribuito ad incidere ulteriormente sul valore finale di stima.

4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Per quanto riguarda la "stima sintetico – comparativa" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = \text{€ } 600,00 / \text{m}^2 \times 318,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 190.800,00$$

Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = 4.800 / 4,26\% = \text{€ } 112.676,06$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$\begin{aligned} 1/2 \times (\text{€ } 190.800,00 + \text{€ } 112.676,06) &= \text{€ } 151.738,03 \\ \text{approssimato per eccesso a} & \text{€ } 152.000,00. \end{aligned}$$

4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 10 PARTICELLA 229, COMPRESO IL TERRENO DI PERTINENZA FOGLIO 10 PARTICELLA 478.



Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1 escluse le pertinenze esterne) il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona extraurbana in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 2.66 €/mq x mese ed un massimo di 4.40 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione urbana, l'epoca di costruzione risalente in epoca anteriore al 1967, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.23 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.23 \text{ €/mq} * 154,74 \text{ mq}) \times \text{mese} = 500,00 \text{ €} \times \text{mese}$$

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- b. Rilievo metrico;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Verbali di sopralluogo;
- e. Visure catastali per immobile;
- f. Visure catastali storiche per immobile;
- g. Planimetria catastale;
- h. Estratto di Mappa Catastale;
- i. Copia atto di compravendita;
- j. Scrittura privata di comodato d'uso;
- k. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- l. Specifica delle competenze tecniche;
- m. Copie ricevute di spesa;
- n. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 09.08.2021

il CTU

Arch. Maria Blanco

