

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 7/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Prisma SPV srl e per essa Dovalue SpA***

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Guarnotta Roberto***

contro:



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO***



0INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell’immobile	6
3.3 Atto di provenienza	6
3.4 Regolarità urbanistica del bene	7
3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	10
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	11
3.7 Situazione condominiale	13
3.8 Certificazione energetica	13
3.9 Stima del bene pignorato	13
3.9.1 Determinazione della superficie commerciale	14
3.9.2 Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo	15
3.9.3 Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	16
3.9.4 Conclusioni	18



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 7/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Prisma SPV srl e per essa Dovalue SpA***

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Guarnotta Roberto***

contro:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 28/04/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/05/2023, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento in condominio, ricadente in Siracusa nella Via dell'Olimpiade n. 4, posto al piano rialzato, scala A,



contraddistinto con l'interno n. 2, facente parte di un plesso condominale di quattro elevazioni fuori terra (oltre piano seminterrato), distinto al NCEU al foglio di mappa n. 34, P.lla n. 134, sub. 63, graffata con la p.lla n. 134, sub. 64, categoria A/2.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Dario D'Asaro, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/05/2023.

Il CTU ha informato il creditore procedente (Prisma SPV srl) dell'inizio delle stesse attività mediante comunicazione a mezzo pec inviata al procuratore Avv. Roberto Guarnotta (all.2).

All'incontro stabilito hanno presenziato le seguenti parti:

- L'Avv. Dario D'Asaro, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;
 - La Sig.ra [REDACTED], madre delle parti eseguite in giudizio;
- oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di avvenuto sopralluogo (all.3).

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene ricadente nella presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento sito in Siracusa nella Via dell'Olimpiade, importante viabilità di collegamento che raccorda la parte alta del quartiere Borgata Santa Lucia con la zona commerciale del Viale Tisia, attraversando la c.d. Balza di Acradina, ove si colloca la famosa cittadella dello sport.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.



LAT. 37,081815° - LON. 15,290747°



L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un plesso condominiale signorile, denominato "Condominio Parco Italia", sito in Siracusa nella Via dell'Olimpiade n. 4, viabilità posta nei pressi della più famosa Cittadella dello Sport.

Il fabbricato nel quale l'immobile si inserisce è stato edificato intorno alla metà degli anni '60 e consta di n. 4 elevazioni fuori terra (dal piano rialzato al piano quarto), oltre piano seminterrato; nel caso di specie l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al piano rialzato della scala A, contraddistinto con l'int. 2 ed è dotato di un piccolo giardino di pertinenza della superficie di circa 90 mq.

Si precisa che il cespite è stato nel passato oggetto di interventi di ristrutturazione

edilizia, non autorizzati in alcun modo dal Comune di Siracusa, che hanno

apportato modifiche ai prospetti dell'edificio oltre che determinare il

frazionamento dell'originaria unità immobiliare, individuando ad oggi due separate

unità aventi accessi indipendenti dal vano scala condominiale (U.I.1 e U.I.2).

L'unità immobiliare, nella sua interezza, si sviluppa su una superficie lorda di circa

179 mq (oltre balconi e pertinenze) e confina a nord-est con altra proprietà, a

sudest con area cortiliva condominiale, a nord-ovest con vano scala e area

condominiale, a sud-ovest con proprietà degli eredi Gargallo (o aventi causa).

Il primo appartamento (U.I.1), ricavato dal suddetto frazionamento, ha accesso

dall'originario interno n. 2 e si compone di un ingresso di mq. 18,35 che funge da

zona filtro tra un salone di mq. 27,25 e una sala da pranzo di mq. 13,20.

Da quest'ultimo ambiente si raggiunge un bagno di mq. 6,70 e la cucina di mq.

5,45.

Urge a questo punto evidenziare che la sala da pranzo, la cucina e lo stesso bagno

sono stati ricavati dalla chiusura di un preesistente balcone con finestrature a vetri e

procedendo contestualmente alla demolizione dell'originario tamponamento che

delimitava la sagoma dell'immobile, alterando inevitabilmente la configurazione

del prospetto interno dell'edificio che si affaccia su un'area cortiliva condominiale.

Mediante un disimpegno di mq. 5,85, collegato all'ingresso, si raggiunge altresì la

zona notte dell'appartamento composta da due camere da letto rispettivamente di

mq. 14,05 mq. 18,00.

Il secondo appartamento (U.I.2) si compone di un corridoio di mq. 6,90 che separa

la zona notte, rappresentata da un ripostiglio di mq. 1,30 e una camera da letto di

mq. 19,35, dalla zona giorno composta a sua volta da un soggiorno/pranzo di mq.

12,15, un disimpegno di mq. 1,45 e un bagno di m. 5,45.



Sul fronte sud-est dell'edificio è presente un ampio balcone di mq. 43,00 in parte prospiciente un'area cortiliva condominiale e in parte un giardino di pertinenza di mq. 90,00 circa, accessibile da una scala in ferro direttamente dalla proprietà di parte eseguita.

Una porzione di questo giardino, dell'estensione di circa 6,00 mq. e sottostante il balcone dell'abitazione, è stata in epoca passata chiusa con muratura per ricavare un piccolo deposito attrezzi.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso	18,35	Corridoio	6,90
Salone	27,25	Ripostiglio	1,30
Pranzo	13,20	Camera da letto	19,35
Bagno	6,70	Soggiorno/Pranzo	12,15
Cucina	5,45	Disimpegno	1,45
Disimpegno	5,85	Bagno	5,45
Camera da letto	14,05	Balcone	43,00
Camera da letto	18,00	Giardino	90,00

L'altezza netta interna dei locali è di 3,00 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con muratura a cassetta.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in parte con elementi in marmo e in parte con segati di marmo; le pareti della cucina e dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di cassonetto e avvolgibile.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, citofonico e di



riscaldamento/climatizzazione alimentato da pompe di calore.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Forati
Pavimenti	Segati di marmo/Marmo
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, riscaldamento

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo, il bene è al momento occupato dalla madre delle parti in causa, Sig.ra [REDACTED] (Avola 27/10/1955), a titolo gratuito.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c., allegata negli atti di causa, la piena proprietà dell'appartamento è pervenuta alle parti esegutate secondo i seguenti titoli notarili:

- Quanto alla quota di 1/2 della proprietà il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED] [REDACTED] (Siracusa 26/07/1977) per atto di compravendita del 12/07/2005, rogato in Siracusa dal Notaio Dott. Angelo Bellucci (rep. 99404 – racc. 22305), trascritto in Siracusa ai nn. 17558/10137 del 13/07/2005 da potere della madre [REDACTED] (Avola 27/10/1955). Con il medesimo atto, la dante causa trasferiva all'altro figlio [REDACTED] (Siracusa 24/09/1974) l'altra quota di 1/2 indiviso dell'intera proprietà;

- Quanto alla quota di 1/2 in nuda proprietà il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Siracusa 26/07/1977) per atto di compravendita del 26/03/2006, rogato
in Siracusa dal Notaio Dott. Angelo Bellucci (rep. 108254 – racc. 24013),
trascritto in Siracusa ai nn. 7745/4905 del 23/03/2007, da potere del fratello
[REDACTED] (Siracusa 24/09/1974), il quale con medesimo atto ha riservato
per se il diritto di abitazione vita natural durante.

In base agli atti di vendita succitati, la proprietà si compone di un giardinetto di
circa 90 mq e di un posto auto che tuttavia la dante causa (Sig.ra [REDACTED])
non ha saputo indicare, dichiarando, viceversa, di avere conoscenza della
possibilità di posteggiare un'autovettura all'interno dell'area cortiliva comune del
plesso condominiale.

Alla Sig.ra [REDACTED] il bene in oggetto era pervenuto per atto di donazione
ricevuto dal Notaio Francesco Grasso di Siracusa in data 21/01/1977.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5.

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che
l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 – “Tessuto edificato denso” di cui
all'art. 21 delle N.T.A. comunali.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha
presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot.
0122090 del 30/05/2023 (allegato 6).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- L'edificio nel quale il bene in questione si inserisce è stato edificato in forza del
progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 05/01/1962 e successiva



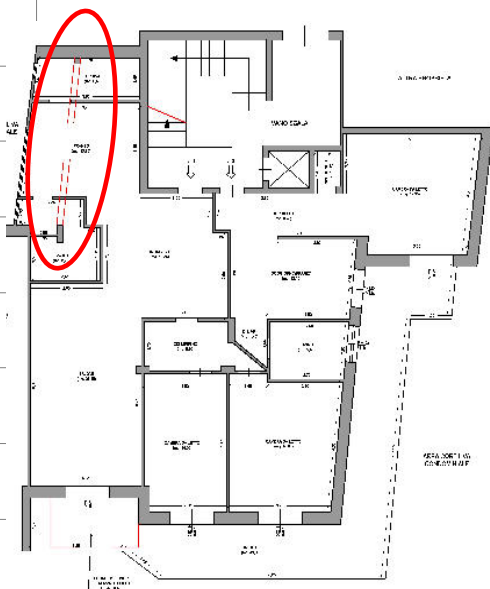
variante del 18/04/1963 rilasciato alla ditta Ing. Italia Salvatore.;

- Con prot. 5971/6698/Aa/Vc del 24/05/1963, il Comune di Siracusa rilasciava l'autorizzazione di abitabilità per la palazzina Sud (odierna scala A) del plesso condominiale in questione.

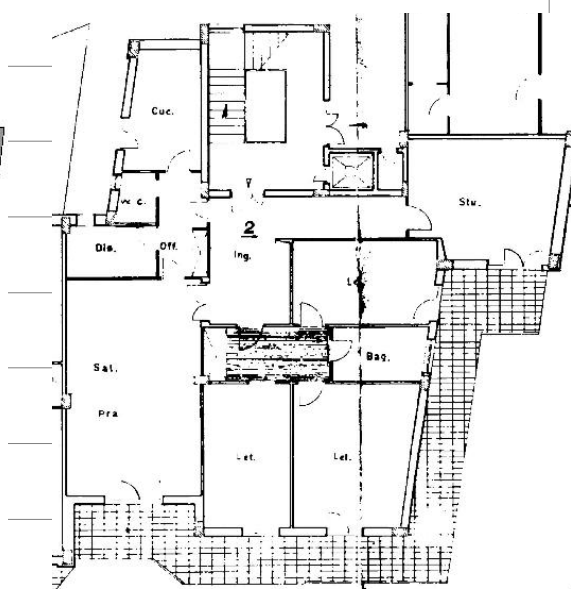
- Non risultano infine agli atti del Comune di Siracusa ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non coincide con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Siracusa, avendo riscontrato:

- 1) una diversa distribuzione interna determinata dall'abusivo frazionamento dell'immobile, che ha portato alla formazione di due distinte unità immobiliari;
- 2) la demolizione di una porzione dell'originario tamponamento sul fronte nord ovest dell'edificio, che ha inglobato all'interno della superficie dell'immobile l'intero balcone, modificando il prospetto del palazzo.



Planimetria stato di fatto



Planimetria progetto approvato (1963)

- 3) la chiusura con muratura di una porzione del balcone aggettante sul giardino di pertinenza che ha portato alla formazione di un ripostiglio/deposito esterno.

L'intervento di demolizione del tamponamento a delimitazione dell'involucro abitativo originario ha comportato una variazione del prospetto dello stabile, avendo inglobato all'interno dell'immobile la superficie dell'originario balcone aggettante su area cortiliva condominiale, determinando un ampliamento della superficie e della volumetria dell'immobile in alcun modo assentito dall'ufficio tecnico comunale.

Del tutto abusiva è anche la realizzazione del deposito sul lato giardino, ottenuto dalla chiusura di circa 5 mq di superficie al di sotto del balcone aggettante su tale lato dello stabile.

Gli abusi in questione, anche in assenza di una precisa autorizzazione da parte del condominio (trattandosi di parte comune), non si ritengono in alcun modo sanabili e devono pertanto essere rimossi riportando l'immobile alla sagoma originaria assentita dai progetti approvati. Per tale intervento si stima una spesa di circa **€ 10.000,00** compreso iva e oneri di discarica.

L'intervento di frazionamento perpetrato sull'immobile, che ha portato alla realizzazione di una nuova porta sul vano scala comune e ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, è invece un abuso che può essere sanato a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, essendo l'intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b, del DPR 380/01.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25



novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione del frazionamento e della diversa distribuzione interna dell'immobile sia stimabile in € **6.000,00** incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il bene oggetto di pignoramento è così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Appartamento di tipo signorile ricadente al foglio di mappa n. 34, p.lla n. 134, sub. 63 graffato 64, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita catastale € 1138,79, Piano T, int. 2 (allegato 7).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato per le rispettive quote di spettanza e diritti acquisiti ai Sigg. [REDACTED] (Siracusa 26/0/1977) e [REDACTED] (Siracusa 24/09/1974).

La suddetta particella deriva dalla soppressione della **particella 855 e 858, sub. 2**, giusta VARIAZIONE del 16/03/2015 protocollo n. SR0033167 in atti dal 16/03/2015 per BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO DELLE MAPPE (n. 17906.1/2015).

Atteso che in atti non risulta l'abbinamento della planimetria catastale con la particella in questione, giustificando l'assenza in visura dei dati di superficie, lo scrivente ha inoltrato a mezzo pec all'agenzia delle entrate formale richiesta di



rasterizzazione e abbinamento della planimetria del compendio pignorato, giusta richiesta del 09/06/2023 (allegato 7).

L'ufficio del catasto con nota pec prot. AGEDP-SR 58129 del 14/06/2023 dichiarava l'impossibilità di procedere con la richiesta inoltrata per mancata presentazione della stessa planimetria.

Alla luce di quanto sopra e tenuto conto che il mantenimento del frazionamento ha portato alla formazione di due unità immobiliari indipendenti, si ritiene necessario procedere con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 1500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 17/07/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 20474 – RP n. 2289 del 07/12/1990 per ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 06/12/1990, in favore di Banca del Monte S. Agata di Catania contro [REDACTED] (Siracusa 27/10/1955) per l'intera proprietà del bene.

Si rappresenta che la suddetta formalità è stata iscritta con riferimento alla p.lla 855 sub 2 e p.lla 858.

- Iscrizione RG n. 17559 – RP n. 5472 del 13/07/2005 per un montante ipotecario di € 105.000,00 e un capitale di € 70.000,00, nascente da ipoteca volontaria



derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni,

in favore di Banco di Sicilia s.p.a contro [REDACTED] (Siracusa 26/07/1977)

e [REDACTED] (Siracusa 24/09/1974) per l'intera proprietà del bene.

Si rappresenta che la suddetta formalità è stata iscritta con riferimento alla p.lla

855 sub 2 e p.lla 858;

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 1519 - RP n. 1309 del 24/01/2023, nascente da verbale di

pignoramento immobiliare del 28/11/2022 emesso dal Tribunale di Siracusa in

favore di Prisma SPV srl contro [REDACTED] (Siracusa 26/07/1977) e

[REDACTED] (Siracusa 24/09/1974), per l'intera proprietà del bene.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 07/12/1990 RG 20474 – RP 2289 - ISCRIZIONE del 13/07/2005 RG 17559 – RP 5472 - TRASCRIZIONE del 24/01/2023 RG 1519 – RP 1309

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] – Atto di donazione del 21/01/1977, rogato dal Notaio Grasso Francesco [REDACTED] – Atto di compravendita del 12/07/2005 e del 26/03/2007, rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa da potere di [REDACTED]

3.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione alla società Gestisko snc, nella persona del legale rappresentante Sig. De Martino Fabrizio, giusta comunicazione mail del 31/05/2023 (all. 9).

Con mail del 04/07/2023, la società di Amministrazione interpellata attestava la sussistenza di un debito nei confronti del condominio di € 2.016,97 per quote straordinarie e di € 547,61 per quote ordinarie e pertanto per complessivi € 2.564,58.

Dalle tabelle di riparto inviate dall'Amministratore si evince che la quota millesimale afferente il cespite in questione è pari a 28 millesimi su tabella generale.

3.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 29/09/2023 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è B con EP_{gl,nren} pari a 79,26 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 10.

3.9 Stima del bene pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore



ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa

microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo “analitico per capitalizzazione del reddito” basato sulla considerazione

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari

residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in

particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie

coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore

commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti

tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione

(o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità

immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

- balconi (25%);

- giardino (10%)

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie piano terra (mq)



Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	17,75	1,00	17,75
2) muro a confine con altre prop.	2,00	0,50	1,00
3) superficie tramezzi	5,00	1,00	5,00
4) superficie abitabile	146,50	1,00	146,50
5) superficie esterna (balconi)	52,20	0,25	13,05
6) superficie esterna (giardino)	90,00	0,10	9,00
Totale			192,30

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 192,30.

Si rappresenta che la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata sulla scorta dell'originaria consistenza dell'appartamento, ossia sulla configurazione assentita urbanisticamente e alla quale lo stesso deve essere riportato.

3.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.000,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.



Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 7).

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,070
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,950
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud	1,00
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 2 lati	1,00
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	rialzato	0,90
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,03
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,920
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,92
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,930

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 930,10.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico e catastale.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 178.857,75 come di seguito riportato:

$$930,10 \text{ €/mq} \times 192,30 \text{ mq} = \text{€ } 178.857,75$$

3.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di

determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 850,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,07%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 175.645,76, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

Canone mensile lordo	€ 850,00
Reddito annuo	€ 10.200,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 7.140,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	4,07%
Totale	€ 175.645,76



3.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 177.000,00, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

Procedimento sintetico	€ 178.875,75
Procedimento analitico	€ 175.645,76
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 177.251,75

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per demolizione abusi e ripristini:	€ 10.000,00
- Spese per regolarizzazione urbanistica:	€ 6.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
- SOMMANO:	€ 17.500,00

VALORE DI MERCATO FINALE = € 177.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 29/09/2023

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;

- All.2: Comunicazioni alle parti;

- All.3: Verbale di sopralluogo;

- All.4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell'immobile;

- All.5: Atto di provenienze del bene;

- All.6: Regolarità urbanistica del bene;

- All.7: Regolarità catastale del bene;

- All.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

- All.9: Situazione condominiale

- All.10: Attestato di prestazione energetica.

