

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 440/2017
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: UNICREDIT S.p.A.

Contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
e-mail: lucagarro@virgilio.it
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 30/04/2018



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 6
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 9
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 9
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 10
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 11
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 11
3.	CONCLUSIONI	pag. 16

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 12.03.2018 e successivo Verbale di Giuramento del 21.03.2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 440/2017 R. G. Es. promossa da UniCredit S.p.A. (Cod. Fisc. 00348170101 - con sede a Roma in Via A. Specchi n° 16/A) **contro**), per:

IMMOBILE 1: Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano Primo.

In C. F. al **foglio 167, p.lla 6314, sub 2** (ex fg 171, p.lla 189, sub 2), cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 348,61

IMMOBILE 2: Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano Primo.

In C. F. al **foglio 167, p.lla 6314, sub 3** (ex fg 171, p.lla 189, sub 3), cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08

3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.II provveda 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 costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



3.III provveda 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;

4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.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;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.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 a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- 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 il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione d'uso previsto dalla normativa vigente;

4.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 istanza 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;

4.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 e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del 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; 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; 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;

4.IX *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
- *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 correzione 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 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 locativo 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 di affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

4.X *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, 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;*

4.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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Le operazioni di consulenza hanno avuto luogo il 12 Aprile 2018, alle ore 15.30, previa trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R o PEC, presso gli immobili oggetto della procedura siti a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per l'effettuazione di ricerche;
- presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per rilascio planimetrie catastali;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, composto di tre vani ed accessori.

Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 3 e con vano scala.

In Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 2**, zona cens 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 71, totale escluse aree scoperte mq 70, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Ronco Primo ai Bottai n° 16, piano 1, (originato dalla soppressione della particella 679, sub 2 del foglio 171, per allineamento mappe, ex foglio 171, particella 189, sub 2).

In ditta ad _____ e
ad _____),
proprietà per ½ (un mezzo) ciascuno.

NOTA1. Il codice fiscale di _____ è errato; quello corretto è _____ .
NOTA2. Le quote di proprietà riportate sono errate;
_____ è proprietaria per 1/1 (errore scaturito dalla registrazione del ricongiungimento di usufrutto del 04.02.1994 - protocollo n. 148267 in atti dal 31.10.2001)

Dati derivanti da:

- *variazione del 9.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *variazione del 27.01.2015, prot. n. SR0011969, bonifica identificativo catastale (n. 8084.1/2015);*
- *variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 28.08.2014, prot. n. SR0094446 (n. 38509.1/2014);*
- *variazione del 27.10.2006, prot. n. SR0102481, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 10063./2006);*
- *variazione di toponomastica del 19.03.2002, prot. n. 38031 (n. 5600.1/2002);*
- *variazione dell'1.01.1992, variazione del quadro tariffario;*
- *impianto meccanografico del 30.06.1987.*

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

Appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, composto di quattro vani ed accessori.

Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 2, con la Via Cavour e con vano scala.

In Catasto fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 3**, zona cens 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 112, totale escluse aree scoperte mq 110, rendita Euro 426,08, indirizzo Via Ronco Primo ai Bottai n° 16, piano 1 (originato dalla soppressione della particella 679, sub 3 del foglio 171 per allineamento mappe, ex foglio 171, particella 189, sub 3).

In ditta ad _____) e
ad _____),
proprietà per ½ (un mezzo) ciascuno.

NOTA1. I _____ .
NOTA2. Le quote di proprietà riportate sono errate;
_____ è proprietaria per 1/1 (errore scaturito dalla registrazione del ricongiungimento di usufrutto del 04.02.1994 - protocollo n. 148267 in atti dal 31.10.2001)



Dati derivanti da:

- variazione del 9.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 27.01.2015, prot. n. SR0011969, bonifica identificativo catastale (n. 8085.1/2015);
- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 28.08.2014, prot. n. SR0094447 (n. 38510.1/2014);
- variazione del 27.10.2006, prot. n. SR0102481, variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 10064./2006);
- variazione di toponomastica del 19.03.2002, prot. n. 38032 (n. 5600.1/2002);
- variazione dell'1.01.1992, variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

2.2 Quesiti 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima, sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze degli immobili oggetto di perizia:
- pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, costituito da tre vani ed accessori.

Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 3 e con vano scala.

In Catasto fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61 (originato dalla soppressione della particella 679, sub 2 del foglio 171, ex foglio 171, particella 189, sub 2).

Coordinate GPS: latitudine 37.062753, longitudine 15.292776.

L'appartamento fa parte di un edificio posto nel centro di Ortigia, ad angolo tra Via Cavour e Ronco I ai Bottai, alle spalle del Corso Matteotti, formato da quattro piani fuori terra.



L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 59,60 mq, oltre 2,40 mq di pertinenze esclusive di ornamento (balcone), per una superficie commerciale totale pari a 71,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 3,10 m.

L'abitazione è composta da un ingresso di 4,00 mq dal quale si può accedere alla cucina di 7,80 mq, al soggiorno di 19,70 mq o al piccolo disimpegno (2,30) che distribuisce il bagno di 6,60 mq (completo di lavabo, vasca da bagno, tazza e bidet, rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del bianco, fino all'altezza di 1,50 m circa e pavimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità dell'azzurro) e la camera matrimoniale di 17,90 mq.

Fa parte dell'unità immobiliare la pertinenza esclusiva di ornamento quale un balcone di 2,40 mq, prospiciente sul Ronco I ai Bottai, accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

L'immobile in oggetto è stato edificato in muratura portante, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di scaglie di marmo delle dimensioni di 40 x 40 cm.

Gli infissi interni sono in legno verniciate in bianco. Gli infissi esterni sono in legno verniciato in bianco e vetro con serrande oscuranti in legno.

Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. E' presente uno scaldabagno elettrico in bagno. Non è presente impianto di riscaldamento.

Il grado delle finiture è "normale". Lo stato di manutenzione è mediocre (si evidenzia il balcone prospiciente su Ronco I ai Bottai evidenzia rigonfiamento dell'armatura con conseguente distacco di intonaco).

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 6,00 x m 7,45</i>	<i>mq 4,00</i>	<i>mq 4,90</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,40 x m 0,95</i>	<i>mq 2,30</i>	<i>mq 2,80</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,15 x m 2,45</i>	<i>mq 7,80</i>	<i>mq 10,00</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,45 x m 4,30</i>	<i>mq 19,70</i>	<i>mq 22,90</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,45 x m 4,50</i>	<i>mq 6,60</i>	<i>mq 7,70</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,35 x m 0,95</i>	<i>mq 1,30</i>	<i>mq 1,70</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,00 x m 4,50</i>	<i>mq 17,90</i>	<i>mq 20,30</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 59,60</i>	<i>mq 70,30</i>

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: BALCONI E TERRAZZE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Balcone</i>	<i>Primo</i>	<i>m 6,30 x m 0,40</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 2,40</i>
		<i>Totale sup. balcone</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 2,40</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 70,30</i>	<i>mq 70,30</i>
<i>SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: BALCONE</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 0,70</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 71,00</i>



LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, piano primo, costituito da quattro vani ed accessori.

Confinante con il detto Ronco ai Bottai, con appartamento sub 2, con la Via Cavour e con vano scala.

In Catasto fabbricati del Comune di Siracusa censito al **foglio 167, particella 6314, sub 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 426,08 (originato dalla soppressione della particella 679, sub 3 del foglio 171, ex foglio 171, particella 189, sub 3).

Coordinate GPS: latitudine 37.062753, longitudine 15.292776.

L'appartamento fa parte di un edificio posto nel centro di Ortigia, ad angolo tra Via Cavour e Ronco I ai Bottai, alle spalle del Corso Matteotti, formato da quattro piani fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 91,80 mq, oltre 9,30 mq di pertinenze esclusive di ornamento (balconi e veranda), per una superficie commerciale totale pari a 110,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 3,10 m.

L'abitazione è composta da un ingresso di 8,10 mq dal quale si può accedere al soggiorno di 23,30 mq, al ripostiglio di 1,30 mq o al disimpegno di 3,80 mq che distribuisce la cucina di 12,00 mq, il bagno di 5,60 mq (completo di mobile-lavabo, vasca da bagno, tazza e bidet, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del bianco, fino all'altezza di 2,10 m circa), la camera matrimoniale di 22,90 mq ed una camera di 14,80 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali tre balconi di 1,60 mq ciascuno, prospicienti su Via Cavour, accessibili dalla camera matrimoniale, dalla camera o dal soggiorno ed una veranda di 4,50 mq, chiusa con infissi in alluminio anodizzato e vetro, accessibile dalla cucina.

L'immobile in oggetto è stato edificato in muratura portante, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di scaglie di marmo delle dimensioni di 40 x 40 cm.

Gli infissi interni sono in legno verniciate in bianco. Gli infissi esterni sono in legno verniciato in bianco e vetro con serrande oscuranti in legno.

Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. E' presente uno scaldabagno elettrico in veranda. Non è presente impianto di riscaldamento.

Il grado delle finiture è "normale". Lo stato di manutenzione è mediocre (evidenti macchie da infiltrazione d'acqua sono presenti in bagno e i balconi prospicienti su Via Cavour evidenziano rigonfiamento dell'armatura con conseguente distacco di intonaco).

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 5,65 x m 1,35</i>	<i>mq 8,10</i>	<i>mq 9,30</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,00 x m 3,10</i>	<i>mq 3,80</i>	<i>mq 4,50</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,20 x m 3,10</i>	<i>mq 12,00</i>	<i>mq 13,70</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,20 x m 5,60</i>	<i>mq 23,30</i>	<i>mq 26,80</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,30 x m 1,70</i>	<i>mq 5,60</i>	<i>mq 7,50</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Primo</i>	<i>m 0,75 x m 1,35</i>	<i>mq 1,30</i>	<i>mq 1,70</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 5,65 x m 4,35</i>	<i>mq 22,90</i>	<i>mq 26,90</i>
<i>Camera</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,40 x m 4,25</i>	<i>mq 14,80</i>	<i>mq 16,40</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 91,80</i>	<i>mq 106,80</i>



SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: BALCONI E TERRAZZE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Veranda	Primo	m 5,20 x m 2,45	mq 4,50	mq 6,00
Balcone 1	Primo	m 6,30 x m 0,40	mq 1,60	mq 1,60
Balcone 2	Primo	m 6,30 x m 0,40	mq 1,60	mq 1,60
Balcone 3	Primo	m 6,30 x m 0,40	mq 1,60	mq 1,60
	Totale sup. verande		mq 9,30	mq 10,80

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 106,80	mq 106,80
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: VERANDE - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 10,80	mq 3,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 110,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili**LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2**

L'appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, in Catasto censito al foglio 167, p.la 6314, sub 2, alla data del sopralluogo risultava essere occupato dall'esecutata sig.ra

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

L'appartamento sito a Siracusa nel Ronco I ai Bottai n° 16, in Catasto censiti al foglio 167, p.la 6314, sub 3, alla data del sopralluogo la sig.ra a riferiva essere occupato dal proprio figlio

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 13258/1482 del 30.07.1992**, nascente da **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo concesso con Atto ai rogiti del notaio Bellucci Angelo, notaio in Siracusa, in data **29.07.1992**, rep. n. 34271, a favore di **Sicilcassa S.p.A.** con sede a Palermo, codice fiscale 0398990028 e contro

, capitale

Lire 50.000.000 (pari ad Euro 25.822,84), Ipoteca totale Lire 100.000.000 (pari ad Euro 51.645,69), durata anni 10, su 1/1 del diritto di proprietà di:

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 3.

- **Iscrizione nn. 5746/735 del 15.04.1995**, nascente da **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo concesso con Atto ai rogiti del notaio Bellucci Angelo, notaio in Siracusa, in data **14.05.1995**, rep. n. 49782, a favore di **Sicilcassa S.p.A.** con sede a Palermo, codice fiscale 0398990028 e contro

, capitale Lire 70.000.000 (pari ad Euro 36.151,98), Ipoteca totale Lire 140.000.000 (pari ad Euro 72.303,97), durata anni 10, su 1/1 del diritto di proprietà di:

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 2;

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 3.



- **Trascrizione nn. 10959/8802 del 3.07.2001**, nascente da verbale di **Pignoramento immobili** notificato dal Tribunale di Siracusa in data **22.06.2001**, rep. n. 1363/2001, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede in Palermo, codice fiscale 03987280827, e contro

, su 1/1 del diritto di proprietà di:

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 2;
- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 3.

- **Iscrizione nn. 32921/10729 del 31.12.2005**, nascente da **Ipoteca Volontaria** a garanzia di Mutuo fondiario concesso con Atto ai rogiti del dott Pensavalle Emanuele, notaio in Siracusa, in data **29.12.2005**, rep. n. 81123/8800, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo, codice fiscale 05102070827 e contro

apitale Euro 48.000,00, Ipoteca totale Euro 72.000,00, durata anni 10, su 1/1 del diritto di proprietà di:

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 2;
- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 3.

- **Trascrizione nn. 15815/11770 del 18.10.2017**, nascente da verbale di **Pignoramento immobili** notificato dal Tribunale di Siracusa in data **21.08.2017**, rep. n. 3648/17, a favore di **UniCredit S.p.A.** con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro

, su 1/1 del diritto di proprietà di:

- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 2;
- Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16, in catasto al Fg 171, plla 189, sub 3.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Alla esecutata la nuda proprietà di quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell'**Atto di Donazione** ai rogiti del notaio Carmelo Sinatra, notaio in Palazzolo Acreide, in data **2.12.1989**, repertorio n. 11028, trascritto il 28.12.1989 ai nn. 21587/17182, da potere della madre

- La signora , pertanto il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, divenendo così la signora proprietaria dell'intero.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

- Il Comune di Siracusa, Ufficio Tecnico Comunale, con Deliberazione n° 559 del 29/07/1949, ha rilasciato l'Autorizzazione a "derogare dalla limitazione dell'altezza prevista dall'art. 33 del Regolamento Edilizio, nella Trasformazione e sopraelevazione del fabbricato sito in Via Cavour angolo Ronco I ai Bottai, fino ad un'altezza massima di m 12" alla sig.ra

- Successivamente il fabbricato, ha subito ulteriori trasformazioni con lo spostamento del vano scala e la realizzazione del terzo piano. Di tali lavori non è stata trovata documentazione all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa; nell'Atto di Donazione del 2.12.1989 ai rogiti del notaio Carmelo Sinatra, (trascritto il 28.12.1989 ai nn. 21587/17182) la sig.ra , nel donare gli appartamenti in



oggetto all'esecutata dichiara "di averli ella costruiti su area di risulta di vecchi fabbricati pervenutole per successione al padre , apertasi in Siracusa il 10 Marzo 1960 e per successione alla madre , apertasi in Siracusa il 7 Maggio 1954 e successivo Atto di Divisione Parziale da me notaio ricevuto il 1 Luglio 1987, rep. 6219, reg.to al 237, trascritto il 22 Luglio 1987 al n° 8953 particolare", e per gli effetti di cui all'art. 40, Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, dichiara che "la costruzione degli immobili donati è stata iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967".

- Lo stato dei fatti rispecchia le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, gli immobili in oggetto siti nel Ronco I ai Bottai n° 16, ricadono nella sottozona omogenea "A" - **Centro storico di valore monumentale: Ortigia**, normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

Articolo 12 Centro storico di valore monumentale: Ortigia - Zona A

1. Descrizione ed obiettivi

All'interno dell'isola di Ortigia, riconosciuta come unico centro storico dal PRG del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27.3.90, sono individuate due aree tessuto di valore monumentale:

- i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva, che costituiscono la zona A;

- il tessuto ad isolati regolari costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni e strutturato sull'asse del Corso Umberto, di collegamento fra la città storica e la stazione ferroviaria, che costituiscono la zona A1 di cui al successivo art. 13.

La separazione normativa dei due tessuti è finalizzata a definire, per ciascuno di essi, regole per la conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico, più specificamente connesse alle diverse caratteristiche storiche e tipo-morfologiche che li distinguono. Tuttavia la normativa riguardante i tessuti tardo-ottocenteschi compresi nell'isola di Ortigia confluisce nel Piano Particolareggiato Esecutivo esteso a tutta l'isola (P.P.O.) al fine di garantire una maggiore coerenza ed unitarietà nella regolamentazione degli usi

2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **73,8450 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 06-2018 del 28.04.2018 redatto dal sottoscritto arch. Luca Garro. ID: 493495 del 28.04.2018 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **58,3920 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 07-2018 del 28.04.2018 redatto dal sottoscritto arch. Luca Garro. ID: 493497 del 28.04.2018 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.



Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2017 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:



- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a civile abitazione in zona centrale di Siracusa è di circa **€/mq 1.750,00**;
 - I valori OMI riportati per un immobile destinato a civile abitazione sito nella zona centrale di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.650,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.450,00**;
 - La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2018, per la zona in esame e per la tipologia di civile abitazione, varia per la vendita da un minimo di €/mq 1.109,00 ad un massimo di €/mq 1.492,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.300,00**.
- Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(1.750,00 + 1.450,00 + 1.300,00)/3 =$ **€/mq 1.500,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato nel centro storico di Siracusa, dotata di molti servizi e parcheggi riservati per residenti ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,10$);
- la costruzione del fabbricato è stata iniziata prima del I Settembre 1967 e vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali e di finitura "normali", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi agli immobili da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 1,10 \times 1,00 \times 0,90 =$ **0,99**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 1.500,00 si ottiene: Euro/mq $1.500,00 \times 0,99 =$ **€/mq 1.485,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 71,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 1.485,00

Valore Totale = Euro 105.435,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 105.435,00** (Euro centocinquemilaquattrocentotrentacinque/00)

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 110,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 1.485,00

Valore Totale = Euro 163.350,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 163.350,00** (Euro centosessantatremilatrecentocinquanta/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di



valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. I principali manuali di estimo riportano valori percentuali di spese variabili tra il 20% e il 40%; nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: **3,5%**.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2017, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione in zona centrale di Siracusa è di circa €/mq x mese **8,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di civile abitazione nella zona centrale di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 5,90 ad un massimo di €/mq x mese 8,60 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **7,25**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Aprile 2018, per la zona in esame, per la tipologia di abitazioni civili variano da un minimo di €/mq x mese 4,30 ad un massimo di €/mq x mese 6,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **5,15**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(8,00 + 7,25 + 5,15)/3 =$ €/mq x mese **6,80**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi agli immobili da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,10 \times 1,00 \times 0,90 =$ **0,99**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **6,80**, si ottiene: €/mq x mese $6,80 \times 0,99 =$ **€/mq 6,73**



Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 71,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 6,73

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 5.734,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.720,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.014,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.014,00 / 0,035 = Euro 114.686,00 (Euro centoquattordicimilaseicentoottantasei/00)

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 110,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 6,73

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 8.884,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 2.665,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 6.219,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 6.219,00 / 0,035 = Euro 177.686,00 (Euro centosettantasettemilaseicentoottantasei/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2
Euro (105.435,00 + 114.686,00) / 2 = Euro 110.060,50, arrotondato = Euro 110.000,00

LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3
Euro (163.350,00 + 177.686,00) / 2 = Euro 170.518,00, arrotondato = Euro 170.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 2

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per il ripristino del balcone, stimati in Euro 2.000,00, quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 110.000,00 - 2.000,00 = Euro 108.000,00 (Euro centoottomila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare i valori già stimati pari a 6,73 €/mq per mese, ovvero di 475,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 475,00 Euro mensili, ovvero 5.700,00 Euro annui.**



LOTTO 2: IMM 2. Appartamento a Siracusa nel Ronco I ai Bottai, 16. Fg 167, plla 6314, sub 3

Al valore di mercato del LOTTO 2 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per il ripristino dell'intonaco del tetto in bagno, stimati in **Euro 500,00** e gli oneri per il ripristino dei balconi, stimati in **Euro 3.000,00**, quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

Euro 170.500,00 - 500,00 - 3.000,00 = Euro 167.000,00 (Euro centosessantasettemila/00)

Per la stima del valore di mercato del canone locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare i valori già stimati pari a 6,73 €/mq per mese, ovvero di 740,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO del LOTTO 2 è pari a 740,00 Euro mensili, ovvero 8.880,00 Euro annui.**

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 16 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali;

All. 5 - Copia atti di provenienza;

All. 6 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 7 - Copia Concessioni Edilizie e Stralcio P.R.G.;

All. 8 - Visura APE - Attestazione di Prestazione Energetica;

All. 9 - Schema di Parcella

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 30.04.2018

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro

