

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 142/2024

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera

Promosso da:
ITACA SPV S.r.l.
Contro:
OMISSIS

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marco Catinella

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N°142/2024 PROMOSSA
DALLA ITACA SPV S.r.l. CONTRO OMISSIS**

RELAZIONE DI STIMA DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE:

**APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO IN LENTINI (SR), VIA PIOMBINO
N°8, DISTINTO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI LENTINI AL FOGLIO N°68,
PART. N°786, SUB 7, (EX FOGLIO N°95, PART. N°553, SUB 7), CAT. A/3,
RENDITA CATASTALE € 218,72.**

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 18/10/2024 è stato nominato nella qualità di esperto stimatore dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°142/2024 promossa dalla Società ITACA SPV S.r.l. contro i sigg.ri OMISSIS ([Allegato 1](#)), per determinare il valore di mercato del seguente bene immobile, sito in Lentini via Piombino n°8, identificato dai seguenti dati catastali:

Appartamento sito in Lentini, al piano terzo, via Piombino n°8, distinto nel N.C.E.U. del comune di Lentini al foglio n°68, part. n°786, sub 7, (ex foglio n°95, part. n°553, sub 7), cat. A/3, rendita catastale € 218,72, di proprietà per 10/100 di OMISSIS e per 90/100 di OMISSIS ([Allegato 2](#)).

Il Giudice nominava altresì il custode avv. Rodante Marco, fissando, per la determinazione delle modalità di vendita, l'udienza del 04/04/2025 alle ore 9,00 e concedendo al sottoscritto C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della stessa udienza per il deposito della relazione di stima ([Allegato 1](#)); il termine ultimo di consegna

della presente è pertanto il 03/03/2025.

In via preliminare il sottoscritto ha verificato, collaborando all'uopo con il custode nominato, la documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c. che è stata depositata in atti; essa è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

2. ISPEZIONI PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI E L'IMMOBILE

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti con il verbale di conferimento di incarico di stima, giurato in data 24/10/2024 ([Allegato 3](#)), e per determinare il valore di mercato dell'appartamento di cui in premessa, il sottoscritto ha eseguito le sottoelencate operazioni:

- I giorni 29/10/2024, 13 e 15/11/2024 concordava con il custode e le parti la data del 20/11/2024 per il sopralluogo presso l'immobile sito in Lentini, via Piombino n°8 ([Allegato 4](#)).
- I giorni 19 e 20/11/2024 acquisiva la documentazione catastale, necessaria per l'identificazione del bene oggetto del pignoramento, costituita da visura storica, planimetria dell'immobile ed estratto del foglio di mappa catastale ([Allegato 2](#)).
- Il 20/11/2024, alle ore 8:30, si recava presso l'ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa (ex Conservatoria) per eseguire le ispezioni ipotecarie ed accertare l'elenco sintetico delle formalità gravanti sul bene oggetto di stima. Sono state necessarie n°2 ispezioni ipotecarie su due distinte particelle catastali ([Allegato 5](#)) in quanto l'immobile, in data 15/10/2015, è variato catastalmente per bonifica del suo identificativo ([Allegato 2](#)).
- Il 20/11/2024, alle ore 17:10, ha eseguito il sopralluogo in Lentini presso

l'appartamento di via Piombino n°8, alla presenza di OMISSIS e del custode avv. Rodante Marco ([Allegato 6](#)). Qui esperiva i necessari rilievi che consentivano di restituire, dopo un articolato lavoro di studio, il documentario fotografico ([Allegato 7](#)) e n°2 tavole planimetriche in sc.1:100 ([Allegati 8 e 9](#)).

- Il 21/11/2024 ha richiesto al Notaio Nicola Guarino, ed ottenuto dallo stesso a mezzo mail ([Allegato 10](#)), la copia degli atti di compravendita e di mutuo del 01/12/2017 relativi all'appartamento ([Allegati 11 e 12](#)).
- Il 23/11/2024 richiedeva all'Ufficio urbanistica del comune di Lentini, a mezzo pec ([Allegato 13](#)), la copia completa della documentazione tecnica presente in atti e relativa all'immobile di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare.
- Il 07/01/2025 si recava a Lentini presso l'Ufficio Urbanistica, per acquisire la documentazione tecnica dell'immobile presente in atti ([Allegato 14](#)), le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ([Allegato 15](#)) e per acquisire sui luoghi le necessarie informazioni commerciali relativamente alle compravendite di appartamenti, di caratteristiche similari e nelle stesse condizioni di conservazione avvenute nelle zone limitrofe a quelle di via Piombino.
- Il 14/01/2025 eseguiva ispezione sul portale siciliano dell'energia SIENERGIA per accertarsi della presenza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'appartamento di via Piombino n°8 ([Allegato 16](#)).

3. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA DELL'EDIFICIO AL PIANO TERZO DEL QUALE VI E' L'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA

La via Piombino, in cui è stato realizzato l'edificio al piano terzo del quale vi è ubicato l'appartamento oggetto della seguente relazione di stima, si trova in una zona di tipo B residenziale semicentrale del comune di Lentini, su un terreno di collina, in una posizione posta a circa 100-200 m di distanza dalla centrale via Etnea ([Allegato 15](#)).

Tale zona è completamente edificata ed interamente urbanizzata in diretta adiacenza con il centro storico, costruita negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche; in essa sono stati realizzati numerosi edifici destinati a civile abitazione di sufficiente qualità.

L'area in cui ricade l'edificio è a prevalente destinazione residenziale, non presenta valori storico-ambientali da salvaguardare ed ha una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera. La zona è semicentrale e a distanza di qualche centinaio di metri vi sono farmacie, scuole, bar, altre attività commerciali e fermate di autobus. Essa è dotata di tutti quei servizi tipici delle zone di tipo residenziale quali acquedotto, fognatura, elettricità e telefono.

Il tessuto stradale è quello tipico dei piccoli comuni con gran parte delle vie di larghezza m. 3,00-5,00 circa; la via Piombino è larga circa 8 m.

3.a Descrizione e regolarità edilizia dell'edificio di via Piombino n°8

L'edificio di via Piombino n°8 è costituito da quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza, struttura portante mista, solai del tipo latero-armati e la sua altezza complessiva è di circa m.16,00 dal piano di calpestio stradale; esso non è dotato di

ascensore. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco colorato tradizionale, la scala è lateralmente provvista di corrimano in ferro ed è rivestita in marmo; lo stato manutentivo esterno dell'edificio e cioè pareti, prospetti e balconi, è complessivamente sufficiente ([Allegato 7](#)).

Dall'esame della documentazione rinvenuta agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini scaturisce che il fabbricato è stato realizzato mediante iniziativa privata in quanto non risultano interventi in edilizia convenzionata e/o agevolata. La costruzione, secondo quanto affermato dall'ing. Danilo Scrofani il 29/10/2003, tecnico incaricato dalle sig.re Nipitella Marianna, Centamore Giovanna e Centamore Anna Maria Assunta per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità, è stata realizzata negli anni 1964-1965 e cioè precedentemente all'entrata in vigore della normativa antisismica (1981), con regolare licenza edilizia n°391 del 13/11/1964, licenza edilizia per successiva modifica del prospetto n°354 del 06/08/1965 e concessione edificatoria in sanatoria n°25513 del 11/03/1994, relativa alla chiusura della terrazza al terzo piano; in data 10/12/2003 il fabbricato, dichiarato staticamente idoneo dall'ing. Scrofani (l'edificio pertanto non ha requisiti antisismici), ha ottenuto il certificato di agibilità/abitabilità ([Allegato 14](#)).

L'edificio, all'interno del quale ricade l'appartamento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, è pertanto urbanisticamente regolare.

4. APPARTAMENTO DI PIANO TERZO IN VIA PIOMBINO N°8, NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°68, PART. N°786, SUB 7

4.a Indicazione ed individuazione dell'appartamento

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa e con la comproprietà proporzionale di tutte le parti comuni dell'edificio di cui fa parte (vano scala, terrazza di copertura e

prospetti), è ubicata a Lentini (SR), latitudine 37.2852°, longitudine 14.99836°, al terzo piano dell'edificio con ingresso da via Piombino n°8; essa è attualmente abitata da OMISSIS.

L'immobile risulta catastalmente censito nel N.C.E.U., dal 15/10/2015, al foglio n°68, part. n°786, sub 7, cat. A/3, rendita catastale € 218,72 (originatasi il 15/10/2015 dalla particella soppressa foglio n°95, part. n°553, sub 7), di proprietà, in quota parte, di OMISSIS e OMISSIS.

L'appartamento confina, a partire da nord ed in senso orario, con: vano scala, pozzo di luce, proprietà di terzi per tre lati e via Piombino ([Allegati 2, 8 e 9](#)).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

4.b Descrizione complessiva e sintetica dell'appartamento

L'appartamento è costituito da cucina-pranzo, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, due vani non residenziali e balcone ([Allegato 8](#)).

I pavimenti e i battiscopa sono in cotto, gli infissi esterni sono in PCV di colore bianco con vetro camera e protetti da persiane anch'esse in PVC, i cassonetti delle persiane sono in monoblocco zincato. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone, l'intonaco interno del tipo civile, la tinteggiatura delle pareti eseguita con pittura lavabile ducotone, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di maiolica di dimensioni 20x20 fino ad un'altezza di m.1,90 circa, due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle 10x10 fino ad un'altezza di m.2,40 circa, i tramezzi interni sono in forati dello spessore di cm.8 ([Allegato 7](#)).

L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia e di

scaldacqua elettrico. L'altezza netta tra pavimento e soffitto è di m. 3,03 circa ad eccezione del vano cucina-pranzo in cui è di m. 2,83 circa per la presenza di una zona controsoffittata in cartongesso ([Allegato 8](#)).

La superficie lorda commerciale complessiva, calcolata mediante Autocad, è di mq.130,08 circa. Dal calcolo eseguito dei rapporti aeroilluminanti nei vani è possibile determinare la destinazione degli stessi; la destinazione residenziale necessita di un rapporto tra superfici finestrate e superfici di pavimento $> 0,125$ ([Allegato 9](#)). I due vani non residenziali indicati nella planimetria dello stato di fatto non hanno i requisiti di aeroilluminazione richiesti delle norme vigenti per essere classificati ambienti di tipo residenziale ([Allegati 8 e 9](#)).

Lo stato di conservazione di tutti i manufatti all'interno è discreto, quello dei prospetti è sufficiente; per tenere conto della svalutazione dei manufatti rispetto al nuovo, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%. Ai fini della stima si terrà conto della destinazione dei vani dell'immobile riportata nelle tavole grafiche in sc. 1:100 ([Allegati 8 e 9](#)); l'appartamento non è divisibile.

4.c Stato di possesso dell'abitazione

Durante il sopralluogo del 20/11/2024 l'immobile risultava occupato da OMISSIS.

4.d Vincoli ed oneri giuridici dell'immobile

Per accertarsi dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il sottoscritto ha eseguito le necessarie ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa (ex Conservatoria) in data 20/11/2024 ([Allegato 5](#)).

4.d.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli relativi a domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e

cessioni di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso.

4.d.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla precedente e sull'attuale particella, presso il servizio di Pubblicità Immobiliare ([Allegato 5](#)), e dalla relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del fascicolo di parte e prodotta dal creditore procedente ([Allegato 17](#)), risultano **sulla particella oggi soppressa n°553, sub 7 del foglio n°95** (si veda a tal proposito quanto scritto a pag.7 della presente relazione):

- trascrizione del 01/04/1994, Registro Particolare n°3823, Registro Generale n°5029. Pubblico Ufficiale Comune di Lentini, rep. n°25513 del 18/03/1994. ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA. Nota disponibile in formato immagine.
- trascrizione del 14/04/2005, Registro Particolare n°5365, Registro Generale n°9101. Pubblico Ufficiale Banna Grazia Manuela, rep. n°2848/526 del 13/04/2005. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.
- trascrizione del 15/06/2007, Registro Particolare n°9394, Registro Generale n°14733. Pubblico Ufficiale Cannavò Roberto, rep. n°1260/427 del 08/06/2007. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.
- iscrizione del 15/06/2007, Registro Particolare n°3329, Registro Generale n°14734. Pubblico Ufficiale Cannavò Roberto, rep. n°1261/428 del 08/06/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Comunicazione n°362 del 04/01/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/12/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2018.

Sulla particella attuale n°786, sub 7 del foglio n°68, nata dalla soppressione della precedente:

- trascrizione del 20/12/2017, Registro Particolare n°2770, Registro Generale n°19375. Pubblico Ufficiale Guarino Nicola, rep. n°16959/13165 del 01/12/2017. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico. – Presenza titolo telematico.
- iscrizione del 20/12/2017, Registro Particolare n°2770, Registro Generale n°19375. Pubblico Ufficiale Guarino Nicola, rep. n°16960/13166 del 01/12/2017. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico. – Presenza titolo telematico. Costo per la cancellazione circa € 1.100,00 (diconsi euro millecento/00).
- trascrizione del 17/07/2024, Registro Particolare n°11254, Registro Generale n°14190. Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA rep. n°1819 del 27/04/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Costo per la cancellazione circa € 400,00 (diconsi euro quattrocento/00).

4.d.3 Altre informazioni per l'acquirente

OMISSIS ha riferito al sottoscritto che l'edificio non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale ma è amministrato da tutti i condomini con una quota mensile di € 20,00. Riferiva altresì che non vi sono spese straordinarie già deliberate e non gli risultano eventuali cause in corso.

Per quanto riguarda l'individuazione dei proprietari nel ventennio precedente con

l'elencazione di ciascun atto di acquisto, come si evince dalla visura catastale storica allegata e dalla relazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco posta all'interno del fascicolo di parte ([Allegato 17](#)), l'immobile è attualmente di piena proprietà di OMISSIS ed OMISSIS.

Ad essi pervenne per atto di compravendita del 08/06/2007, rogato dal Notaio Cannavò Roberto, rep. 1260/427, trascritto a Siracusa il 15/06/2007 al n° 9394 di formalità, con cui acquistarono dal sig. Vinci Giuseppe (Lentini 31/03/1974) per la piena proprietà.

A quest'ultimo pervenne dalla sig.ra Concini Donatella (Lentini 19/11/1973) per la piena proprietà, mediante atto di compravendita del 11/04/2005, rogato dal Notaio Banna Grazia Manuela, rep. 2848/526, trascritto a Siracusa il 14/04/2005 al n° 5365 di formalità.

A quest'ultima pervenne dalla sig.ra Centamore Anna Maria Assunta (Lentini 14/08/1950) per la piena proprietà, mediante atto di donazione del 23/08/1984 rogato dal Notaio Di Mari Francesco, rep. 70872, trascritto a Siracusa il 07/09/1984 al n° 11693 di formalità e precedente atto di donazione del 25/07/1980, rogato dal Notaio Di Mari Francesco, trascritto a Siracusa il 06/08/1980 al n° 10552 di formalità.

4.e Regolarità urbanistica e catastale dell'appartamento

Il sottoscritto, al fine di dare risposta al quesito posto dal G.I., ha eseguito le necessarie ispezioni presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Lentini ([Allegati 14](#) e [15](#)) e presso l'Ufficio del catasto di Siracusa ([Allegato 2](#)).

Si premette che l'edificio, all'interno del quale ricade l'appartamento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, è stato dichiarato agibile ed abitabile e pertanto è urbanisticamente regolare (pagg. 5-6, paragrafo 3.a della presente relazione). L'edificio non ha i requisiti di antisismicità perché realizzato prima del 1981, anno dell'entrata in vigore della normativa antisismica.

Per l'appartamento di piano terzo di proprietà di OMISSIS, è stata presentata una pratica edilizia di C.I.L.A. all'Ufficio Urbanistica, in data 28/09/2017 con prot. n°571/4°sett., successivamente dunque alla data di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio (10/12/2003), per la demolizione di pareti interne dell'appartamento; tali lavori non hanno interessato né le parti strutturali dell'edificio né gli impianti tecnologici dell'appartamento ([Allegato 14](#)). Alla fine dei lavori, in data 05/10/2017, è stata presentata all'Ufficio del Catasto la variata planimetria catastale dell'immobile ([Allegato 2](#)); lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 20/11/2024 corrisponde sia con il progetto allegato alla pratica edilizia di C.I.L.A. che con la planimetria catastale depositata in atti ([Allegato 8](#)).

Inoltre, dall'analisi della documentazione notarile fornita dal Notaio Guarino ([Allegati 10, 11 e 12](#)) e dalle ispezioni condotte dal sottoscritto presso il catasto energia della regione Sicilia ([Allegato 16](#)), risulta che l'appartamento è dotato di APE mediante il quale gli è stata attribuita, in data 28/09/2015, la classe energetica G; tale certificato, di validità dieci anni e con scadenza il 27/09/2025, è stato trasmesso al Catasto energetico della regione Sicilia con i dati catastali dell'appartamento, foglio n°95, part. n°553, sub 7, poi soppressi dall'Ufficio del catasto il 15/10/2015 per bonifica identificativo e costituzione dell'attuale particella distinta nel N.C.E.U. al foglio n°68, part. n°786, sub 7.

Si precisa che le stipule dell'atto di compravendita e del contestuale atto di mutuo del 01/12/2017 ([Allegati 11 e 12](#)) sono avvenute dopo la variazione dei dati catastali dell'appartamento del 15/10/2015, mentre la variazione della rendita catastale iniziale proposta dal tecnico in fase di presentazione della nuova planimetria di € 198,84 è stata rideterminata dall'Ufficio del catasto in € 218,72 successivamente alle due stipule, in data

18/09/2018 ([Allegato 2](#)).

Il sottoscritto CTU, in conclusione, tiene conto che l'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile il 10/12/2003, che successivamente, per l'appartamento di piano terzo oggetto della presente relazione, è stata presentata una pratica edilizia di CILA ma non si è intervenuto nè sulle strutture dell'edificio né sulla parte impiantistica dell'appartamento.

L'APE, seppure con i dati catastali precedenti (variati d'ufficio dal Catasto), mantiene la sua validità fino al 27/09/2025.

Il certificato di abitabilità/agibilità e l'APE dell'unità immobiliare sono, ad oggi, in corso di validità ([Allegati 11](#), [12](#) e [14](#)).

L'appartamento di piano terzo di via Piombino n°8 è pertanto urbanisticamente e catastalmente regolare ed è attualmente vendibile fino al 27/09/2025, data di decennale scadenza dell'APE redatto il 28/09/2015.

4.f Valutazione complessiva dell'appartamento

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

4.f.1 Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale negli edifici civili	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta, locali di sgombero	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel piano sottotetto)	50
Balconi o terrazze scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisioni laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino di proprietà esclusiva	1-5

Per tenere conto dello stato di manutenzione dei manufatti, si utilizzerà un coefficiente pari a 0,85, ricavato dalla tabella 4.f.2 seguente, che corrisponde ad una svalutazione del 15%:

4.f.2 Coefficienti per lo stato di manutenzione			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Sufficiente/Scadente
20-40 anni	Fino ad 1,05	1	Fino a 0,9
Oltre 40 anni	Fino ad 1,1	1	Fino a 0,8

Nella tabella che segue si riportano la superficie lorda commerciale, calcolata mediante Autocad nelle tavole grafiche di cui agli allegati 8 e 9 in sc. 1:100, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione:

	Sup. lorda (mq)	Coeff. di calcolo per la sup. comm. (%)	Sup. comm. (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano III	130,08	100	130,08	Est-Sud-Ovest	Sufficienti
Balcone	6,22	50	3,11	Sud-Ovest	Sufficienti
TOTALE SUP. LORDA COMMERCIALE			133,19		

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Per i fabbricati i metodi di stima generalmente adottati sono:

- 1) - Stima per consistenza
- 2) - Stima per reddito
- 3) - Stima per valore commerciale

Il più probabile prezzo di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER CONSISTENZA"

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area ad esso fabbricato afferente e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in € 600,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali

dell'immobile, come già detto ai paragrafi 4.b e 4.f, si terrà conto di un coefficiente 0,85 che corrisponde ad una svalutazione del 15%.

1) Costo di costruzione

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 133,00 circa (Allegati 8 e 9):

$$\text{mq. } 133,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 79.800,00$$

A detrarre la svalutazione del 15%

$$\text{€ } 79.800,00 \times 15\% = \underline{- \text{€ } 11.970,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 67.830,00$$

2) Valore dell'area

L'area del lotto di terreno afferente all'edificio, considerando due appartamenti per piano e tenuto conto della superficie del pozzo di luce e del vano scala è circa pari a:

$$\text{m. } 130,00 \times 2 + (2,34 \times 4,89) + (2,40 \times 5,38) = \text{mq } 284,35$$

Da informazioni attinte sul posto, in contrattazioni di compravendita recenti avvenute per lotti di terreno aventi caratteristiche similari a quello in oggetto, seppure molto limitata sia l'esistenza di lotti liberi, il valore medio di mercato si può stimare in €200,00/mq e dunque il valore dell'area su cui sorge l'edificio è:

$$\text{mq } 284,35 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 56.870,00$$

Per tenere conto della diversa incidenza dell'area rispetto alle sei unità abitative e alla parte di piano terra destinata a garage, si stima che la quota del terreno afferente alle unità abitative è pari al 75%, quella dei garage è pari al 25%.

Per determinare il valore dell'area afferente alla singola unità immobiliare destinata a civile abitazione si calcola:

$$\text{€ } 56.870,00 \times 0,75 : 6 = \text{€ } 7.108,75 \text{ (incidenza del terreno per singola unità abitativa)}$$

3) Utile lordo dell'impresa

$$(\text{€}67.830,00 + \text{€ } 7.108,75) \times 25\% = \text{€ } 18.734,69$$

Valore dell'immobile

- Costo di costruzione	€ 67.830,00
- Valore dell'area	€ 7.108,75
- Utile lordo dell'impresa	<u>€ 18.734,69</u>

Sommano € 93.673,44

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V1 = \text{€ } 93.673,44$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER REDDITO"

Questo metodo presuppone la conoscenza del reddito lordo di unità immobiliari in zona aventi caratteristiche simili; per ottenere il reddito netto occorre detrarre dal reddito lordo le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per gli sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, per tasse e imposte (IRPEF, IMU); l'ammontare complessivo di tali spese è pari al 40% del reddito annuo lordo.

Tenuto conto degli allegati valori dell'Agenzia delle Entrate OMI di locazione per mq. di superficie ([Allegato 18](#)), valori peraltro confermati dalle notizie attinte sui luoghi, il reddito lordo annuo medio per immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può fissare in € 4.800,00.

Reddito annuo lordo dell'unità immobiliare = € 4.800,00

Detrazioni spese per manutenzione, per imposte, assicurazione ecc.

$$\text{€ } 4.800,00 \times 40\% = - \text{€ } 1.920,00$$

Il reddito netto annuo risulta dunque: € (4.800,00 – 1.920,00) = € 2.880,00

Assumendo come tasso di capitalizzazione $i = 3,00\%$ si ottiene il valore:

$$V2 = € 2.880,00 / 3,00\% = \mathbf{€ 96.000,00}$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON IL METODO "PER VALORE COMMERCIALE"

Di recente nella zona sono avvenute contrattazioni di compravendita di immobili di uguale tipologia di quello in esame e nelle stesse condizioni di conservazione, così come accertato dal sottoscritto attingendo informazioni sia sui luoghi presso agenzie immobiliari e da privati, sia sui siti internet specializzati per le compravendite immobiliari. Tali valori sono poi stati mediati in relazione alla situazione planimetrica dell'appartamento oggetto di stima e confrontati con i valori dell'Agenzia delle Entrate ([Allegato 18](#)).

Per la determinazione del valore di mercato dell'appartamento di cui in epigrafe, si è tenuto conto, nella comparazione dei prezzi unitari di vendita con altri immobili della zona, della destinazione dei suoi vani, della mancanza dei requisiti sismici e dell'ascensore nell'edificio in cui è collocato, dell'altezza da raggiungere di m.12,30 circa (3° piano), della sua discreta esposizione geografica e della posizione semicentrale della via Piombino.

Il prezzo di vendita di questi immobili, considerando come parametro la superficie e tenuto conto della semicentralità della zona, del periodo di costruzione, delle attuali condizioni dell'edificio e delle rifiniture interne ed esterne, è risultato mediamente di €700,00/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di mq.133,00 circa (ved. pag. 15 della presente relazione) e dunque si può calcolare:

$$\text{mq } 133,00 \times € 700,00 = \mathbf{€ 93.100,00}$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$\mathbf{V3 = € 93.100,00}$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V=(V1+V2+V3)/3=€(93.673,44 + 96.000,00 + 93.100,00)/3= € 94.257,81$$

Pertanto il valore di mercato complessivo dell'appartamento al piano terzo, sito in Lentini via Piombino n°8, distinto nel N.C.E.U. al foglio n°68, part. n°786, sub 7 è, tenuto conto dei costi necessari per la cancellazione delle formalità pari a circa € 1.500,00 e di un abbattimento a forfait per considerare lo stato d'uso, di manutenzione e di possesso, pari ad € 250,00:

$$€ (94.257,81 - 1.500,00 - 250,00) = € 92.507,81$$

che si arrotondano ad € **93.000,00** (diconsi euro **novantatremila/00**).

Le quote sono di OMISSIS e OMISSIS. L'appartamento non è divisibile.

5. RIEPILOGO E CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

- Valore di mercato dell'unità abitativa di via Piombino n°8,	€	93.000,00
- Costi per la cancellazione delle formalità gravanti sul bene	€	1.500,00

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Marco Catinella)

ALLEGATI

[Allegato 1](#) – Decreto nomina

[Allegato 2](#) – Documentazione catastale

[Allegato 3](#) – Verbale giuramento

[Allegato 4](#) – Convocazione parti

[Allegato 5](#) – Ispezioni ipotecarie

[Allegato 6](#) – Verbale sopralluogo

[Allegato 7](#) – Rilievo fotografico

[Allegato 8](#) - Tavola1 – Stato di fatto in sc.1:100

[Allegato 9](#) - Tavola2 – Calcolo superfici e rapporti aeroilluminanti

[Allegato 10](#) – Richiesta atto notaio Guarino

[Allegato 11](#) – Atto compravendita dell'appartamento

[Allegato 12](#) – Atto di mutuo dell'appartamento

[Allegato 13](#) – Pec ufficio Urbanistica

[Allegato 14](#) – Documentazione urbanistica

[Allegato 15](#) – Prg - Norme Tecniche di Attuazione

[Allegato 16](#) – Ispezione Catasto Energia

[Allegato 17](#) – Relazione Notarile

[Allegato 18](#) – Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

[Allegato 19](#) – Raccomandate di invio copia alle parti