



A r c h i t e t t o

L A U R A G I U F F R I D A

Studio di progettazione e design

v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR)

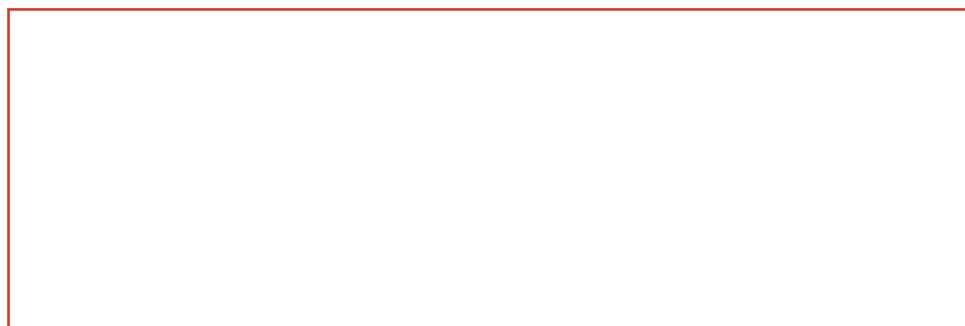
laura.giuffrida@archiworldpec.it

cellulare 339/8640404

Procedimento esecutivo immobiliare

Do Bank

Contro



R.G. 241/2018 E.I.

G.E Dott. Salomone



SCHEDA SINTETICA IMMOBILE

| Esec. R.G. 241/2018 E.I. Do Bank/Licciardello-Filippello G.E. Dott.sa C. Salomone Esperto del procedimento CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA | |
|---|---|
| Diritto | Piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Bene | Appartamento collocato in costruzione abitativa, condominiale. |
| Ubicazione | Comune di Siracusa, Via Marco Costanzo, 4 |
| Titolarità | Piena proprietà per la quota di 1/1, per atto del 28/10/2005, a rogito Notaio Messina Concetta Repert. N. RG 27396 RP 15331 |
| Proprietari | <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/> |
| Dati Catastali | NCEU – Comune di Siracusa (SR), Foglio 33 Particella 1260, Sub. 3, Cat. A/4, CL. 2, Consist. 5,5 vani, Piano T, Via Marco Costanzo, 4 |
| Lotti | LOTTO UNICO |
| Occupazione | Occupato dall'esecutato e dalla moglie, signori <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/> |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e Abusi | Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON sono stati rilevate irregolarità catastali, urbanistiche ed edilizie, dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. |
| Titolarità Urbanistica | Autorizzazione di Abitabilità, rilasciata dal Comune di Siracusa, prot. N. 7736 Ig. Del 30 ottobre 1969 |
| Agibilità/Abitabilità | Da richiedersi: spese di rilascio € 40,00 oltre marche tot. € 100,00 circa |
| Valore di Mercato | €. 67.000 |
| Valore del Canone di Mercato | 300 €/mese |
| Vendibilità e motivo | Sufficiente – la tipologia abitativa presenta le caratteristiche di utilizzo per una famiglia tradizionale. |
| Pubblicità | Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet |
| Vincoli | Nessun tipo di vincolo, |
| Oneri | Nessun tipo di onere |
| APE | Redatta l'APE con Classe Energetica deposito Catasto Energetico Regione Sicilia 0 |



Studio Tecnico
Architetto Laura GIUFFRIDA
viale Mario Giardino, 31/a 96010 Sortino SR
p. Iva 01439180892

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

Classificazione: **Appartamento** collocato al piano terra di una costruzione condominiale, a Siracusa, zona nord dell'abitato.



Comune
Indirizzo
Proprietà
Utilizzo

SIRACUSA
Via Marco Costanzo, 4
In condominio con altre unità.
In proprietà



Studio Tecnico
Architetto Laura GIUFFRIDA
viale Mario Giardino, 31/a 96010 Sortino SR
p. Iva 0143918089

PREMESSA

In data 6 marzo 2019, la sottoscritta, dott. Arch. Laura Giuffrida, con studio tecnico a Sortino (SR), in viale Mario Giardino n. 31/A, iscritta presso l'Albo degli Architetti di Siracusa, con n. 473, in qualità di CTU del Tribunale di Siracusa, *esperto per la stima immobiliare, norme UNI 11558, certificato IMQ VI- 1901011- requisiti di competenza, abilità e competenza* era nominata, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Salomone, per procedere alla stima immobiliare dell'immobile, oggetto di esecuzione forzata, nel procedimento esecutivo promosso da Do Bank spa, contro Provvedeva, a seguito del giuramento- prestato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, in data 5 marzo 2019- all'esame della documentazione presente agli atti, per convocare le operazioni peritali, da eseguirsi nell' immobile oggetto di esecuzione, avvisando i debitori esecutati ed il creditore procedente, della data disposta del sopralluogo, rispettivamente, tramite raccomandata A.R. e mediante Pec.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Con atto di pignoramento- depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, del Tribunale di Siracusa, in data 5 giugno 2018- il procuratore del creditore procedente, avv. Gianfranco Vojvodic, per la Dobank S.p.A. sottoponeva ad esecuzione forzata, l'immobile di proprietà dei debitori esecutati, signori così descritto, nell'atto di pignoramento:

*"piena proprietà dell'appartamento in Siracusa, via M. Costanzo n. 4, piano terra,
al foglio 33, particella 1260 sub. 3,
categoria A/4, di 5,5 vani, rendita catastale di € 218,72".*

Esaminato il pignoramento, si iniziava ad acquisire la documentazione ipocatastale, presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Siracusa.



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo al bene immobile

A seguito del conferimento dell'incarico, disposto dal Tribunale e del Giuramento di rito, prestato presso la cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si fissava la data per il sopralluogo, da eseguirsi nell'immobile oggetto di esecuzione. Si comunicava l'inizio delle operazioni peritali, al procuratore del creditore procedente, avv. Gianfranco Vojvodic, tramite pec ed ai debitori esecutati, inviando Raccomandata AR, presso la propria residenza, costituita dall'immobile pignorato, a Siracusa, in via M. Costanzo. Al sopralluogo, erano presenti i debitori esecutati- signori [redacted] unitamente al procuratore da essi nominato, avv. Bonnici Maurilio.

Si accedeva all'immobile, per iniziare i rilievi metrici e fotografici, necessari allo svolgimento del mandato.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento pignorato si rinveniva in buone condizioni di manutenzione. Si rilevava che, all'interno dell'appartamento, fossero stati eseguiti lavori di rinnovamento e migliorie, rispetto allo stato generale della costruzione edilizia condominiale, di tipo popolare, per la quale non si evidenziavano, invece, di interventi di ristrutturazione e migliorie in genere, configurandosi, a vista, l'edificio di vecchia edificazione.

Esame della documentazione catastale dell'appartamento

Si acquisiva- in data 20 giugno 2019- la visura catastale dell'appartamento in via Marco Costanzo. Dal documento, si rileva che l'immobile risulta- alla data del 20 giugno 2019, censito nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio **33, p.lla 1260 sub 3**, categoria A/4, classe 2, 5,5 vani, della consistenza di mq 82, oltre aree scoperte, mq 75.

- Comune Amministrativo di SIRACUSA Comune Catastale di SIRACUSA
Catasto Fabbricati-Abitazione di tipo popolare, Classe 2, 5,5 vani, Rendita 218,72 €.

Dalla visura catastale storica, la situazione degli intestati risulta, alla data del 28/10/2005, dei signori [redacted] per aver acquistato l'immobile da potere di Drago Sergio, in virtù di atto pubblico del 28/10/2005, Repertorio 30662, Rogante Messina Concetta. Tale circostanza è confermata dalla lettura della ispezione ipotecaria, in riferimento all'immobile, nella quale, al punto 1. Essa si riferisce alla *Trascrizione del 18/10/1993, rogante notaio Di Trapani*, cui fa riferimento la visura catastale, con la situazione degli intestati, alla data del 07/10/1993, al precedente proprietario, [redacted] per acquisto derivante da atto pubblico del 07/10/1993, protocollo n. 39359 Repertorio n.



30150, rogante Notaio Di Trapani.

La documentazione catastale è, pertanto, corretta.

Situazione giuridica dell'immobile pignorato

Si acquisivano, presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, i documenti inerenti le formalità gravanti sull'immobile, censito nel NCEU al **foglio 33, p.lla 1260 sub 3**. Dal documento acquisito, si rilevano le seguenti formalità:

- 1.** TRASCRIZIONE del 18/10/1993 – Registro Particolare 12114, Registro Generale 15619 pubblico ufficiale DI TRAPANI SARO Repertorio 39150 del 07/10/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 2.** ISCRIZIONE del 30/06/1999 – Registro Particolare 1571 Registro Generale 8806
Pubblico Ufficiale MINNITI GIUSEPPE Repertorio 28550 del 23/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO..

- 3.** ISCRIZIONE del 05/09/2005 – Registro Particolare 6838 Registro Generale 21643 pubblico Ufficiale MINNITI GIUSEPPE Repertorio 53712/10379 del 01/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- 4.** TRASCRIZIONE del 02/11/2005 – Registro Particolare 15331 Registro Generale 27396 Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30662/14108 del 28/10/2005
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

- 5.** ISCRIZIONE del 02/11/2005 – Registro Particolare 8888 Registro Generale 27397 pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30663/14109 del 28/10/2005 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- 6.** TRASCRIZIONE del 02/07/2018 – Registro Particolare 7515 Registro Generale 10526 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2645/2018 del 18/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Delle superiori formalità, elencate nella ispezione ipotecaria riferita ai dati catastali dell'appartamento, si ispezionavano le note n. 1. e 4., che in allegato si riportano e risultano così definite.

1. Nota di trascrizione

Registro Generale n. 15619

Registro Particolare 12114 presentazione del 18/10/1993

Descrizione COMPRAVENDITA

DATA 07/10/1993

Notaio DI TRAPANI SARO

Sede SIRACUSA

QUADRO B – IMMOBILI

Siracusa fgl.33 p.lla 1260 s. 3 via Marco Costanzo, 4

A favore:

contro: R

4. Nota di trascrizione

Registro Generale n. 27396

Registro Particolare 15331 presentazione n. 96 del 02/11/2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

DATA 28/10/2005

Notaio MESSINA CONCETTA

Sede SIRACUSA

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

.....

Sezione B - - immobili

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Immobile n. 1

Comune I754 Siracusa (SR)

Catasto FABBRICATI



Sezione urbana foglio 33 Particella 1260 Subalterno 3

POPOLARE

Indirizzo VIA M: COSTANZO

Piano T

Sezione C – soggetti

A favore

Contro

Nella sezione D della descritta nota, di legge che:

“ SONO COMPRESI NELLA VENDITA TUTTI I DIRITTI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, GLI ONERI, I PESI E LE EVENTUALI SERVITU' INERENTI L'IMMOBILE VENDUTO, NONCHE' LA COMPROPRIETA' PROPORZIONALE DI TUTTI I CORPI COMUNI DELL'EDIFICIO A NORMA DI LEGGE, AD ECCEZIONE DELL'AREA DI IMPIANTO DELL'EDIFICIO CHE RIMANE DI PROPRIETA' DEL DEMANIO REGIONALE.





Denominazione appartamento
Destinazione Residenziale
Proprietà In condominio con altre unità.
Utilizzo In proprietà
Categoria Usato in normale stato di manutenzione

Ubicazione

Via marco costanzo, 80 -
 SIRACUSA - (SR)
 Zona OMI: D2/Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-
 DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A.SPEC...

Descrizione principale

Trattasi di appartamento collocato in zona nord dell'abitato, in zona semi-periferica, in costruzione plurifamiliare, condominiale, al piano terra. Il complesso edilizio, popolare, è collocato ad ovest rispetto al viale Santa Panagia.

Provenienza e titolarità

L'immobile costituito dall'appartamento pignorato, in via Marco Costanzo, pervenne al dante causa, per atto di compravendita, del 07/10/1993, in notaio Di Trapani Saro, del 18 ottobre 1993, Trascrizione N. RP 12114.

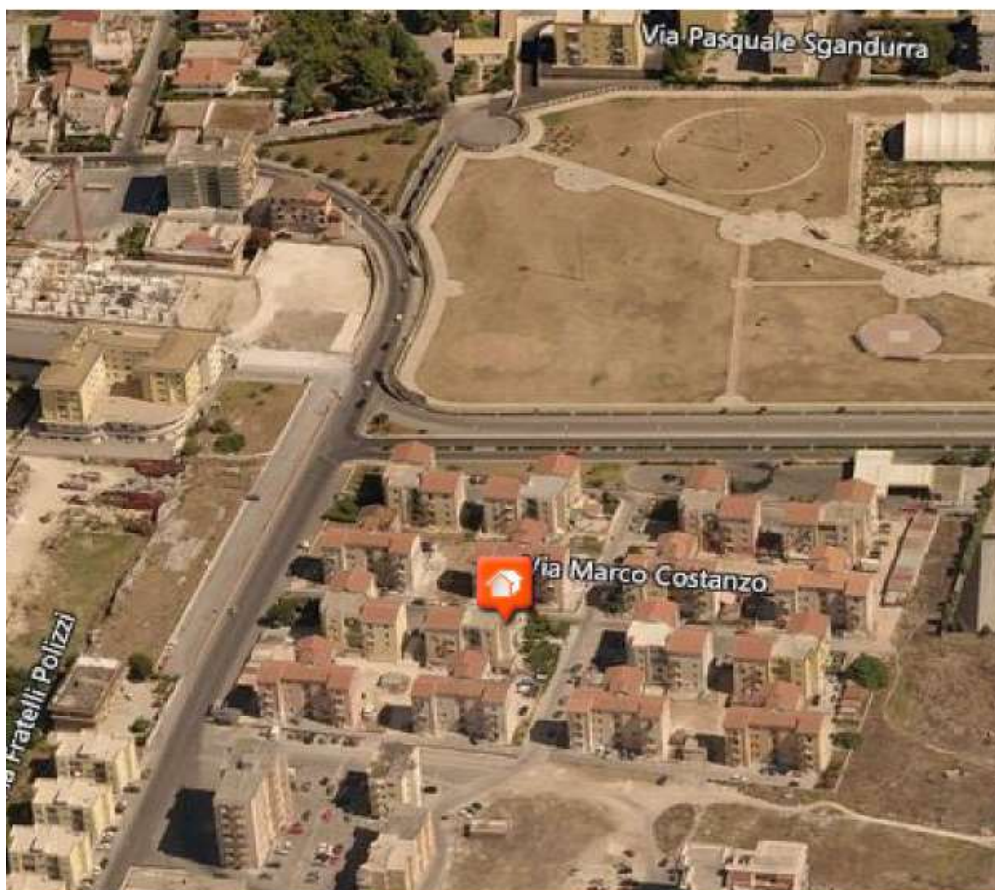
1993, con il quale il medesimo acquistava, dalla Regione Siciliana, l'immobile in via M. Costanzo, censito nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 33, p.lla 1260, sub 3.



Urbanistica e vincoli

Con richiesta, inoltrata tramite pec, al Comune di Siracusa, si acquisiva la documentazione inerente la regolarità edilizia, dell'immobile pignorato.

L'ufficio produceva copia dell'autorizzazione di abitabilità, prot. N. 7736/Ig., con la quale il Sindaco- a seguito di richiesta dell'Ufficio Regionale Sicilia- Catania- "in persona del Direttore Regionale dott. ing. C. Reitano, chiedeva il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di n. 192 alloggi popolari di nuova costruzione, siti in Siracusa, contrada Cozzo Romito, ...via M. Costanzo n. 1...**autorizzando l'abitabilità degli edifici descritti, in data 30 ottobre 1969.**



Studio Tecnico
 Architetto Laura GIUFFRIDA
 viale Mario Giardino, 31/a 96010 Sortino SR
 p. Iva 01439180892

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **SIRACUSA** Provincia di SR

Fabbricati - Comune catastale di SIRACUSA (I754)

| N. | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m ²) |
|----|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|-------------|------------------------|
| 1 | | 33 | 1260 | 3 | A 4 -Abitazione di tipo popolare | 2 | 5,5 vani | 218,72 | 75,00 |

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 33 Part. 1260 Sub. 3 (Bene principale)

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 75,00 m²

Condizione: Proprietà

Totale escluse aree scoperte** : 72 m²

ONERI CONDOMINIALI, GRAVANTI SULL'APPARTAMENTO

L'amministratore del Condominio, signora Bocchetti, su richiesta della sottoscritta, forniva la situazione degli oneri condominiali, gravanti sull'immobile, al mese di gennaio 2020. Riferiva che, alla data odierna, risulta solo un conguaglio, sulle somme già versate dai debitori, di € 38,15 e che le quote condominiali e che le quote ordinarie, da versarsi mensilmente, per l'appartamento, ammontano ad € 14,30.

Individuazione dei prezzi di mercato e scelta dei metodi di stima applicati

Al fine di stimare l'immobile, eseguendo una valutazione attendibile, dell'appartamento, si procede eseguendo il preventivo esame dell'andamento del mercato immobiliare a Siracusa e, nelle singole zone della cittadina e, successivamente- all'esito delle risultanze emerse- applicando due diversi metodi di stima: il metodo di stima diretto per confronto ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito. Se i risultati ottenuti, adottando le differenti metodologie, non conducono a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile considerarsi, quale valore finale dell'immobile oggetto di valutazione, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei risultati conseguiti, applicando le due differenti metodologie.



STIMA DELL'APPARTAMENTO A SIRACUSA, IN VIA MARCO COSTANZO

a) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

1 - La logica delle stime

Una stima è un'operazione di **confronto**.

Si confronta il bene da stimare con altri beni simili, di cui si conosce il valore. Per eseguire ciò si effettuano indagini di mercato.

Per basarsi su parametri certi, si consultano i Valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, dal sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono stabiliti per regione, provincia, comune e zona di appartenenza dell'immobile, del quale vogliono conoscersi i valori di mercato. All'interno di ogni singolo Comune, i prezzi indicati sono distinti per zone o quartieri. Altra distinzione è fatta, inoltre, per tipologia d'immobile: ville e villini, abitazioni civili o di tipo economico, laboratori, garage, uffici ecc. Viene indicato, per ciascuna categoria di immobile, un "*range*", ovvero un intervallo di prezzi, che può variare, a seconda dello stato di conservazione dell'immobile, o della localizzazione, o in ragione di altre caratteristiche, che condurranno, infine, al definitivo prezzo unitario da applicarsi.

Oltre alla consultazione di tali dati, si esamina l'andamento del mercato immobiliare, nella zona in esame, attraverso la lettura delle pubblicazioni, che descrivono l'andamento, nel luogo esaminato. L'articolo che di seguito si riporta, riproduce il trend del mercato immobiliare a Siracusa, all'inizio del corrente anno, alla data del **26 gennaio 2020**.



L'osservatorio immobiliare a Siracusa

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Siracusa

Mercato Immobiliare a Siracusa

domenica 26 gennaio 2020

Siracusa, con una popolazione di 118.385 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Centro Città](#), [Isola Ortigia](#), [Scala Greca](#), [Borgata](#), [Isola / Plemmirio](#), [Grottasanta](#), [Fontane Bianche](#), [Belvedere](#). In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Città** con oltre 2.43 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 54% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 16.419 annunci immobiliari, di cui 13.796 in vendita e 2.623 in affitto, con un indice complessivo di 138 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (20) zone a Siracusa è compreso in tutta la città tra **450 €/m²** e **1.500 €/m²** per la compravendita e tra **1,8 €/m² mese** e **8,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.100 €/m²) è di circa il 2% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.150 €/m² ed è invece di circa il 8% superiore alla quotazione media provinciale (1.050 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città a Siracusa è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 700 €/m² e 1.400 €/m².

Siracusa è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti più bassi in assoluto: circa 1.100 €/m², cioè circa il 70% in meno rispetto ai prezzi medi a [Firenze](#) e circa il 21% in più rispetto ai prezzi medi a [Reggio di Calabria](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia.



Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone

•

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Grottasanta (900 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Isola Ortigia (1.800 €/m²). Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona B1 (CENTRO STORICO DI ORTIGIA-C.SO MATTEOTTI-P.ZA ARCHIMEDE-VIA ROMA-MAESTRANZA-P.ZA DUOMO-R.SETTIMO-RIV.PONENTE-RIV. LEVANTE-GIUDECCA) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.500 €/m²), mentre al contrario la zona R1 (ZONE RURALI) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 450 €/m²).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA
PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-
S.FREUD-

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1000 | 1400 | L | 4,8 | 6,7 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 950 | L | 2,6 | 4 | L |
| Box | NORMALE | 700 | 900 | L | 3,2 | 4,6 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1250 | 1750 | L | 5 | 7,5 | L |



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



| zona | vendita | Ricerca |
|--|-------------------------|---|
| <u>Acradina</u> | € 900 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Acradina |
| <u>Arenella</u> | € 1.250 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Arenella |
| <u>Belvedere</u> | € 1.000 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Belvedere |
| <u>Borgata</u> | € 1.050 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Borgata |
| <u>Cassibile</u> | € 1.000 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Cassibile |
| <u>Centro Città</u> | € 1.100 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Centro Città |
| <u>Epipoli</u> | € 1.000 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Epipoli |
| <u>Fontane Bianche</u> | € 1.200 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Fontane Bianche |
| <u>Grottasanta</u> | € 900 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Grottasanta |
| <u>Isola / Plemmirio</u> | € 1.550 /m ² | appartamenti in vendita in zona Isola / Plemmirio |
| <u>Isola Ortigia</u> | € 1.800 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Isola Ortigia |
| <u>Ognina</u> | € 1.150 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Ognina |
| <u>Scala Greca</u> | € 950 /m ² | _appartamenti in vendita in zona <u>Scala Greca</u> |
| <u>Targia</u> | € 1.050 /m ² | _appartamenti in vendita in zona Targia |



2 - La teoria dell'ordinarietà

Si definisce *ordinaria* la caratteristica che, nell'ambito di possibilità differenti, si presenta con la maggior frequenza e prende il nome di *moda* o *norma*.

Il valore di un bene che abbia tutte le caratteristiche ordinarie si definisce *Valore normale*. Per stabilire se una condizione è normale o no, ci si riferisce ai beni presi a confronto per fare la stima. Nel caso che ci riguarda, l'appartamento oggetto di stima, in via Marco Costanzo, può considerarsi "normale", nella sua conformazione tipologica.

Per definirsi il più probabile valore di mercato dell'appartamento, si procede attraverso la consultazione dei valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** relativi al primo semestre dell'anno 2019 (ultimo periodo utile pubblicato) per il Comune di Siracusa e per la zona di collocazione di esso.

In riferimento all'appartamento, in stato di conservazione normale, si apprende che i valori indicati, per gli appartamenti, di tipo "normale", oscillano tra i 1.000 ed i 1.400 €/mq, in riferimento al 1 semestre 2019 e tra i 700 €/mq ed i 950 €/mq, per le abitazioni di tipo economico.

Considerato, pertanto, catalogarsi l'appartamento, tra gli immobili di "tipo economico"; tenuto conto dello stato di manutenzione dell'appartamento che- sebbene collocato in quartiere popolare- ha subito recenti interventi di ristrutturazione, al suo interno; considerato, altresì, del posizionamento in zona semi-centrale, dell'immobile, nell'abitato di Siracusa; visionate le pubblicazioni relative al mercato immobiliare del Comune e dell'andamento delle vendite, in loco, alla data del 26 gennaio 2020; considerata la zona, la possibilità di posteggio delle automobili, nell'area circostante la palazzina si ritiene attendibile valutarsi il medesimo, ad un prezzo unitario, di 850 €/mq e un valore del 60%, per le pertinenze, di 510 €/mq .

Considerata, pertanto, la superficie dell'appartamento - verificata attraverso la planimetria catastale acquisita dalla sottoscritta, gli elaborati planimetrici, forniti dal Comune di Siracusa, raffrontati allo stato di fatto dell'immobile, attraverso i rilievi eseguiti, all'atto dei sopralluoghi e l'area indicata in visura - si avrà:

APPARTAMENTO mq 72 x 850 €/mq = € 61.200

Aree scoperte mq 3 x 510 €/mq = € 1.530

valore appartamento € 62.700

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI



La predetta valutazione, si confronta con il valore stimabile, attraverso la ricerca del reddito da capitalizzare.

a) Ricerca del Reddito normale da capitalizzare

La stima si articola in:

- Individuazione del **reddito capitalizzabile**;
- Individuazione del **saggio di capitalizzazione**;
- Aggiunte e detrazioni;

Risoluzione della formula

Capitalizzazione: operazione finanziaria di conversione nell'equivalente valore capitale di un flusso di ricavi netti, effettivi o attesi, relativi ad un determinato periodo di tempo.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

⌘ **Economico:**

un bene vale quanto rende

⌘ **Finanziario:**

il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene

⌘ se la durata presunta è infinita, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:



$$V_m = R_n / r = (R_l - S) / r$$

V_m = valore dell'immobile

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il confronto si compie utilizzando un parametro complesso: **i redditi futuri che un bene può assicurare a chi lo possiede.**

Ciò viene eseguito nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi. Si deve cioè considerare il reddito netto ordinario, in altre parole il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza elementi eccezionali che determinino variazioni verso l'alto o verso il basso.

Nel caso che ci riguarda, esaminati- come per la stima effettuata con il metodo di stima diretto per confronto- i valori OMI, si apprende che sono definiti i valori locativi, in riferimento ad immobili ad uso abitativo, oscillanti da 4,00 a 4,8 €/mq-mese.

Le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio, sono la centralità rispetto al centro urbano; la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale; la qualificazione dell'ambiente esterno; presenza di verde; disponibilità di spazi pubblici o privati, destinati a parcheggio. **Il saggio di rendimento, del segmento abitativo, è del 3,5% e le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.**

Pertanto, valutato un reddito da locazione dell'appartamento, di 4,20 €/mq-mese, si avrà:

$$\text{mq } 72 \times 4,20 \text{ €/mq-mese} = 300 \text{ €/mese} \quad \text{in cifra tonda}$$

REDDITO ANNUO DA LOCAZIONE:

$$\text{€ } 300 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.600 \text{ €/anno} \quad \text{ricavato lordo da locazione annua}$$

Considerando, inoltre, che l'immobile comporti delle spese di gestione e manutenzione generale, che incidono per un 30% sul ricavato della locazione, applicando un tasso di capitalizzazione della rendita del 3,5%, si avrà:

$$\text{spese annue: } 30 \% \text{ di } \text{€ } 3.600 = \text{€ } 1.080 \quad \text{in cifra tonda}$$



€ 3.600 – 1.080 = € 2.520 ricavato annuo netto, da locazione

€ 2.520 / 0,035 = **€ 72.000** in cifra tonda

Valore finale dell'appartamento al piano terra, in via Marco Costanzo

Poiché i valori ottenuti applicando i due diversi metodi di stima, non hanno condotto a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile, quale valore finale dell'immobile oggetto di stima, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei valori sopra calcolati. Pertanto si avrà:

€ (62.700 + 72.000) : 2 =

€ 67.000 in cifra tonda

VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO, IN VIA MARCO COSTANZO

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- **ALLEGATO 1** valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per il Comune di Siracusa, in riferimento al 1 semestre 2019;
- **ALLEGATO 2** visura catastale appartamento, in via M. Costanzo;
- **ALLEGATO 3** planimetria catastale appartamento;
- **ALLEGATO 4** ispezione ipotecaria, in riferimento all'immobile, censito nel N.C.E.U, al fgl 33, pla 1260 sub 3;
- **ALLEGATO 5** ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG 15619, RP 12114 del 18/10/1993;
- **ALLEGATO 6** ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG 27396 RP 15331 del 02/11/2005;
- **ALLEGATO 7** autorizzazione di abitabilità, rilasciata dal Comune di Siracusa, in riferimento alla costruzione condominiale, in via Marco Costanzo n. 4 n. 7736 lg.;



- **ALLEGATO 8** ricevuta pec trasmissione relazione CTU da depositare, al creditore procedente, del 01/02/2020;
- **ALLEGATO 9** dichiarazione amministratore di condominio, oneri condominiali gravanti per l'appartamento;
- **ALLEGATO 10** Attestazione di Prestazione Energetica, depositata al Catasto Energetico della Regione Sicilia;
- **ALLEGATO 11** ricevuta pec deposito Attestazione di Prestazione Energetica, Catasto Energetico Regione Sicilia;
- **ALLEGATO 12** fotografie appartamento;
- **ALLEGATO 13** dichiarazione amministratore condominio oneri condominiali;
- **ALLEGATO 14** trasmissione relazione CTU da depositare, al creditore procedente, del 01/02/2020;
- Spese esenti sostenute ed onorario richiesto.

Siracusa 14/02/2020

CTU dott. Arch. Laura GIUFFRIDA

