

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 266 DEL R.G.ES. ANNO 2019

PROMOSSA DA:, rappresentato e difeso
dall'Avv.

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: D.ssa Alessia ROMEO

data udienza: 11.06.2020

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 02 marzo 2020



INDICE

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	9
3. DESCRIZIONE DEL BENE	11
3.1 LOTTO UNICO	11
3.1.1 Individuazione del bene	11
3.1.2 Descrizione dei beni	11
3.1.3 Stato di possesso	13
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	13
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	15
4. VALUTAZIONE DEL BENE	17
4.1 LOTTO UNICO - appartamento sito in Pachino (SR), via S. Pellico n.21, piani terra e primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 506, Sub 2.	19
4.2 LOTTO UNICO – garage/box sito in Pachino (SR), via C. D’Agata n.71, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 506, Sub 3.	21
5. CONCLUSIONI	24



1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.266/2019 del R.G.Es. promossa da **S.R.L.** contro

All'udienza del 21.01.2020 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva quindi depositato in data 23.01.2020.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere**:
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
 - II. 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;
 - III. 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) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- 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;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - 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 ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
 - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - 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 che 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, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 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 istanze 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;



- 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 comma I e 3 comma 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 d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) 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 luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
 - l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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 locatizio 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 affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, 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;
- 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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;



- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile, a firma della dott.ssa, Notaio in, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Successivamente si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali nei modi previsti.

Una volta effettuati tali adempimenti propedeutici, si è dato inizio alle operazioni peritali in data 10.02.2020 come da verbale di sopralluogo allegato.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari pignorati, è stato individuato un unico lotto di vendita costituito da due unità immobiliari:

LOTTO UNICO

- Immobile ai piani terra e primo con ingresso da in via S. Pellico n.21, adibito a residenza e distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al Foglio 9, Particella 506, Sub 2, cat. A/2, classe 2, Consistenza 8,5 vani, S.C. totale mq 158, Rendita Catastale € 680,43.
- Immobile a piano terra con ingresso da via C. D'Agata n.71, adibito a garage e distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al Foglio 9, Particella 506, Sub 3, cat. C/6, classe 3, Consistenza 18 mq, S.C. totale mq 23, Rendita Catastale € 66,00.



Prima ancora del rilievo degli immobili si è provveduto a richiedere al catasto la visura aggiornata e la piantina catastale (presenti in atti) del bene. Si è provveduto ad inoltrare per PEC, in data 24.01.2020, al Comune di Pachino, richiesta di accesso agli atti relativamente al bene oggetto di stima e si è, quindi, provveduto alla restituzione grafica dell'immobile; è stato infine redatto l'attestato di prestazione energetica per l'immobile residenziale.

Solo dopo avere avuto risposta dal Comune di Pachino in merito alla situazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata.



3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO

3.1.1 Individuazione del bene

Le unità in oggetto risultano come segue censite e distinte al N.C.E.U. del Comune di

Pachino (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
.....	Proprietà 1/1	.....	9	506	2	A/2	2	8,5 VANI	158/160 MQ	€ 680,43
.....	Proprietà 1/1	.....	9	506	3	C/6	3	18 MQ	23 MQ	€ 66,00

3.1.2 Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Pachino (SR), con ingressi rispettivamente da via S. Pellico n.21 l'appartamento e da via C. D'Agata n.71 il garage; le coordinate G.P.S. sono: 36°43'03.13"N 15°05'04.61"E, e coincidono per i due immobili in quanto gli stessi sono contigui, oltre che comunicanti.

Essi si trovano al margine nord-ovest dell'aggregato urbano del paese, in una zona residenziale dotata delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Gli immobili, pur se costituiti da due distinte particelle catastali, costituiscono un'unica unità edilizia, oltre che strutturale, essendo di fatto il garage collegato all'appartamento da



una porta. Gli immobili, sebbene abitabili, versano in uno stato di degrado dovuto principalmente all'incuria.

L'ingresso all'abitazione avviene dal civico n.21 di via Silvio Pellico. Entrando si trova subito una scala, sulla sinistra, che porta al piano primo; a destra, invece, una porta immette in un ampio disimpegno, oltre il quale si trova la cucina che ha un affaccio sulla retrostante via C. D'Agata; di fianco alla cucina si trova il garage, con ingresso dalla succitata via D'Agata n.71; dal disimpegno una porta immette nel garage, e sul lato est si trovano poi un bagno, uno spogliatoio e una camera da letto. Salendo dalle scale al piano soprastante si trova un piccolo disimpegno, sul quale affacciano due porte; oltre la porta posta a nord si trovano: soggiorno, bagno, sgombero, camera e balcone; oltre la porta a sud si trovano: lavanderia, cucina, camera e un'altra stanza, oltre al balcone; le stanze poste a nord e quelle poste a sud "condividono" l'infisso esterno, del tipo scorrevole, ed insistente per una metà in una camera e per un'altra metà in un'altra camera. Sul lato sud del garage è stato realizzato un soppalco su cui trovano posto dei serbatoi per la riserva idrica della casa.

L'immobile è ricompreso in una struttura del tipo in muratura realizzata con blocchi del "tipo Lentini" con impalcato di piano primo latero-cementizio e copertura in termo-isolante rivestita con lamiera grecata colorata e sostenuta da struttura realizzata in profilati metallici scatolari evidenziati nell'elaborato grafico.

L'altezza interna utile è di m 3,80 in garage, di m 3,60 al piano terra e altezza media di m 2,95 al piano primo.

I prospetti risultano rifiniti con intonaco del tipo civile e pitturazione.



Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e in mediocre stato di conservazione;
- bagni rifiniti con sanitari e ceramiche di modesta fattura;
- pavimentazione e gradini d'accesso in marmette cementizie e graniglia di marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni profilati metallici e vetro, oltre alle persiane esterne;
- impianti elettrico e idro-sanitario incassati;
- l'impianto di riscaldamento risulta assente;

Lo stato manutentivo dell'intero immobile è mediocre.

3.1.3 Stato di possesso

Gli immobili risultano abitati dalla proprietaria. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile risulta di proprietà della s.ra Esso è pervenuto all'attuale proprietaria giusta:

1. atto di compravendita stipulato il giorno 06 settembre 2011, notaio da, rep. n....., trascritto il 07.09.2011 ai nn. 16939/12342 da potere di nato, a (■■■■) il e, nata a (■■■■)

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;



- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA NN. 16940/2765 del 07.09.2011** a garanzia di mutuo concesso con atto del 06.09.2011 ai rogiti del Notaio da, rep. n. 55522/23514, a favore di – società per azioni con sede in c.f. e contro a s.ra nata a il c.f.:, per un montante ipotecario di €200.000,00 ed un capitale di €100.000,00 che grava su immobili censiti in catasto fabbricati di Pachino al F.9, P.IIa 506, Sub 2 e 3;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NN. 3531/2019 del 30.10.2019** trascritto il 05.12.2019 ai nn.21661/16998 a favore di Srl con sede a c.f.: e contro a s.ra nata a il c.f.: su immobili censiti in catasto fabbricati di Pachino al F.9, P.IIa 506, Sub 2 e 3.

c) altre informazioni per l'acquirente:

la situazione relativa alle rate condominiali è la seguente:

- non esistono rate condominiali straordinarie;
- non esistono rate condominiali ordinarie;
- non sono emerse altre cause in corso.



3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata richiesta al Comune di Pachino, presso l'archivio dell'UTC, estrazione di copia di eventuali progetti. La richiesta è stata effettuata in data 24.01.2020 e in data 25.02.2020, dopo un primo contatto telefonico della settimana precedente con un tecnico dell'UTC di Pachino, è stato possibile accedere alla documentazione. Da tale ricerca è emerso che il precedente proprietario, sig., aveva fatto istanza per il rilascio di un Permesso a Costruire, il 54/2008 del 12.03.2008, pratica n.135 del 2004. Tale progetto prevedeva la modifica del piano terra e l'ampliamento del piano primo. Dal punto di vista urbanistico, rispetto al progetto approvato, emergono molte variazioni di seguito riassunte: 1) lievi modifiche al piano terra in merito all'esistenza di alcuni tramezzi; 2) diversa distribuzione al piano primo, rispetto al progetto approvato; 3) realizzazione della copertura con tetto a falde piuttosto che con copertura a terrazzo; 4) diverse altezze interne al piano primo rispetto al progetto; 05) realizzazione in prospetto al piano primo di un solo infisso centrale in luogo dei due laterali previsti. Tali modifiche possono essere sanate con una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n.16 del 10.08.2016, per come successivamente recepita dall'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Anche dal punto di vista catastale emergono delle differenze sugli stessi punti già evidenziati. In tal caso occorrerà presentare un elaborato docfa agli uffici competenti dell'Agenzia del territorio con delle modifiche planimetriche tali da ottenere conformità catastale ed urbanistica.

L'immobile risulta quindi difforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.



Esso è sprovvisto di APE, e il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.

Per l'unità immobiliare destinata a garage, facente parte dello stesso lotto, non si rilevano differenze rispetto a quanto approvato, e se ne può dichiarare la conformità urbanistica e catastale.



4. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2016 (Fonte Agenzia del Territorio)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di



manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.



4.1 LOTTO UNICO - appartamento sito in Pachino (SR), via S. Pellico n.21, piani terra e primo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 506, Sub 2.

4.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 71,05 al piano terra con un'altezza di m 3,60 e per una superficie commerciale di mq 97,03 al piano primo con un'altezza media di m 2,95 (sup. comm. tot mq168,08 ottenuta secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98). Dalle calcolazioni conseguenti il volume v.p.p. risulta di mc. 542,02.

4.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 180,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 30,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $mc542,02 * €/mc180,00 = €97.563,60$, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $mc542,02 * €/mc30,00 = €16.260,60$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €113.824,20.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (8%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €113.824,20

- Utile Impresa (10%): € 11.382,42

Sommano €125.206,42



Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (15%) pari a €18.780,96, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €106.425,46.

4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 670,00.

Sviluppando il calcolo si determina: $\text{mq}168,08 \times \text{€/mq}670,00 = \text{€}112.613,60$.

4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €6.000,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€	6.000,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>1.200,00</u>
Reddito annuo netto	€	4.800,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$4.800,00 \times 100/4 = \text{€ } 120.000,00$$

4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:



$1/3 \times (\text{€}106.425,46 + \text{€}112.613,60 + \text{€}120.000,00) = \text{€} 113.013,02$, ed in cifra tonda **€113.000,00**.

4.2 LOTTO UNICO – garage/box sito in Pachino (SR), via C. D’Agata n.71, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 9, Particella 506, Sub 3.

4.2.1.1 Consistenza immobiliare

L’unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 22.40 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall’Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l’altezza del piano pari a mt. 3,80, il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 85,12.

4.2.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 130,00 e l’incidenza per acquisto area in €/mc 30,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l’incidenza per l’acquisto dell’area è $\text{mc}85,12 * \text{€}/\text{mc}130,00 = \text{€}11.065,60$, mentre l’incidenza per il costo di costruzione è $\text{mc}85,12 * \text{€}/\text{mc}30,00 = \text{€}2.553,60$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €13.619,20.

A tale somma va aggiunto l’utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (12%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: € 13.619,20

- Utile Impresa (10%): € 1.361,92

Sommano € 14.981,12



Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (12%) pari a €1.797,73, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €13.183,39.

4.2.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 500,00.

Sviluppando il calcolo si determina: $mq22,40 \times \text{€/mq}00,00 = \text{€}11.200,00$.

4.2.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €600,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 600,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 120,00</u>
Reddito annuo netto	€ 480,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$480,00 \times 100/4 = \text{€ } 12.000,00$$

4.2.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale dell'immobile suddetto:



$1/3 \times (\text{€}13.183,39 + \text{€}11.200,00 + \text{€}12.000,00) = \text{€} 12.127,80$, ed in cifra tonda

€12.100,00.



5. CONCLUSIONI

L'immobile ricompreso nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo stimabile in:

LOTTO UNICO, costituito da:

- Immobile ai piani terra e primo con ingresso da in via S. Pellico n.21, adibito a residenza e distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al Foglio 9, Particella 506, Sub 2, cat. A/2, classe 2, Consistenza 8,5 vani, S.C. totale mq 158, Rendita Catastale € 680,43.
- Immobile a piano terra con ingresso da via C. D'Agata n.71, adibito a garage e distinto al N.C.E.U. del comune di Pachino al Foglio 9, Particella 506, Sub 3, cat. C/6, classe 3, Consistenza 18 mq, S.C. totale mq 23, Rendita Catastale € 66,00.

entrambi in testa alla ditta per la piena proprietà: **€ 125.100,00.**

A tale somma vanno detratti:

Spese tecniche per pratica di sanatoria ai sensi art.14 L.R. n.16 del 10.08.2016 per come recepito dall'art. 36 del D.P.R. 380.01	-€ 2.500,00
Nuovo accatastamento (per n.2 piani) comprensivo di spese	-€ 1.000,00
Spese tecniche per ottenimento Certificato di agibilità	-€ 2.000,00
Spese per le certificazioni impiantistiche e relative modifiche	-€ 2.800,00
Somma il valore finale:	€ 116.800,00

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 02 marzo 2020

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;



- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Pachino;
- Copia C.E. con allegati grafici relativi;
- Copia visura e piantina catastali;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO UNICO;
- Copia APE con ricevuta di deposito;

Allegato "C":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.

