

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°46/2023 R.G.es. PROMOSSA da
omissis **CONTRO** *omissis*

PREMESSO

- che, l'anno 2023 il giorno 05 del mese di Giugno, in Siracusa, il sottoscritto "*omissis*", iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 936, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa "*omissis*", in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dell'immobile pignorato, intestato al Sig. "*omissis*", concernente nel seguente bene:

Immobile per civile abitazione sito nel Comune di Rosolini, in Via San Domenico Savio n°14, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°44, part. 4904, sub.3;

- che, per espletare il mandato, in data 21 Luglio 2023 alle ore 10:00 come concordato con l'Avv. "*omissis*", nominata custode del suddetto bene immobiliare, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nell'immobile con la presenza del



mio collaboratore Arch. “*omissis*” ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;

- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Rosolini per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati – Comune: Rosolini (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardante l'immobile appresso descritto ed ha appurato che i dati identificativi del bene pignorato sopradetto convengono:

- Immobile sito in territorio di Rosolini in Via San Domenico Savio al piano terra, primo, secondo, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Rosolini, al Foglio n°44, part. 4904, sub.3, cat. A/4 classe 3, vani 3,5, rendita € 155,45;

L'immobile risulta intestato al Sig. "*omissis*" che, per atto di compravendita del 10/08/2007 del notaio "*omissis*", rep. 77466/22940, trascritto il 16/08/2007, al n°13488 di formalità, ne acquistò la piena proprietà.

Come si evince dalla certificazione notarile del 28/04/2023 a firma del notaio Dott. "*omissis*", notaio in Perugia, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- ipoteca volontaria n° 4996 del 16/08/2007;
- pignoramento immobiliare n° 3383 del 03/03/2023

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Rosolini

In data 23 Giugno 2023 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Rosolini, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

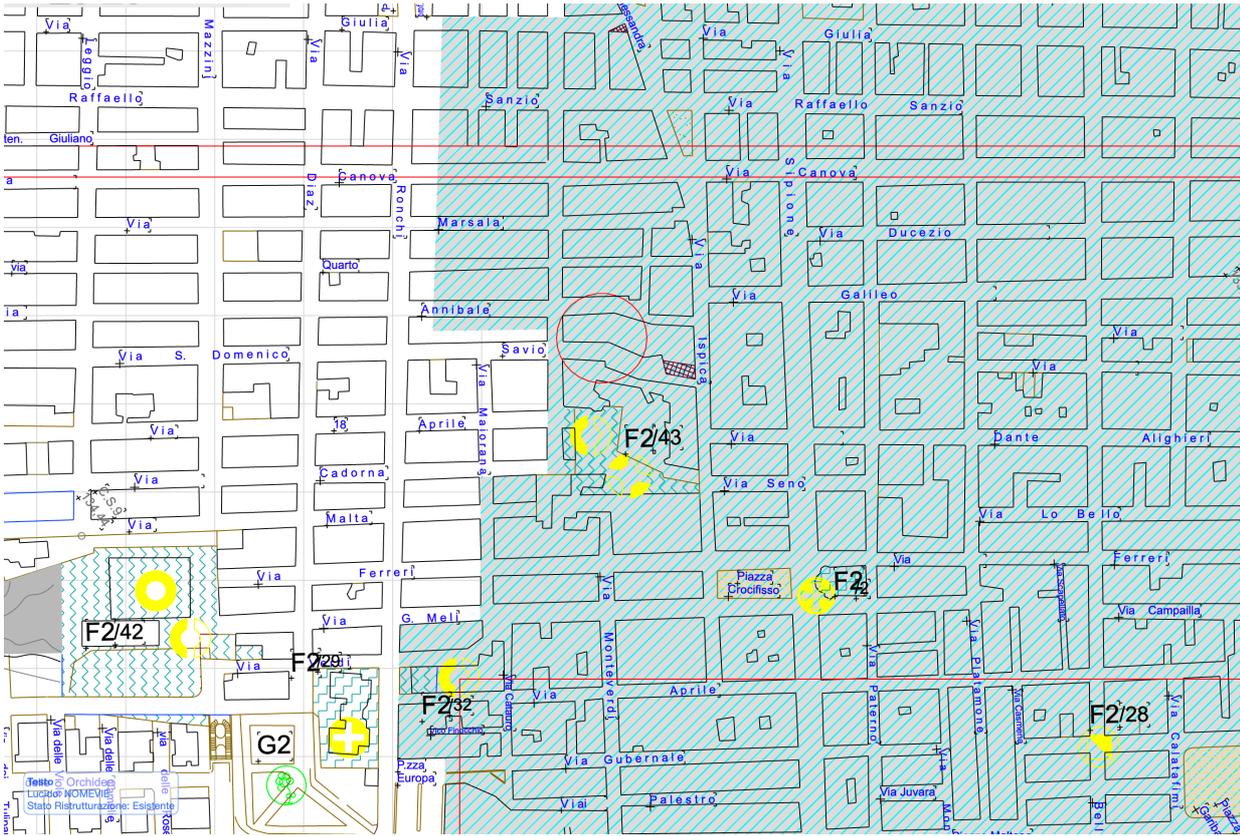
- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Come da attestazione rilasciata dal Comune di Rosolini in data 18/09/2023, prot. 18617, per l'immobile oggetto di perizia, la ricerca agli atti in ufficio ha dato esito negativo.

L'area relativa al foglio n°44, particella 4904 ricade in zona A di P.R.G., parte del territorio interessata da agglomerati urbani che rappresentano il nucleo originario del centro abitato.

Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Rosolini della zona A (art.18 e art.19).





		LEGENDA	
	ZONA A ₁		VERDE AGRICOL ₀ ZONA E ₁
	ZONA B ₁		VERDE AGRICOL ₀ ZONA E ₂
	ZONA B ₂ (P.P.R.)		VERDE AGRICOL ₀ ZONA E ₃
	ZONA B ₃		ATTREZZATURE PER LA ISTRUZIONE ZONA F ₁
	AREE DA ASSOGGETTARE A RECUPERO ZONA B ₄		ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE ZONA F ₂
	ZONA C ₁		ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ZONA F ₃
	ZONA C ₂ (P.P.R.)		VERDE A SPORT ZONA G ₁
	ZONA C ₃ (P.E.E.P.)		VERDE A GIARDINO E PARCHI ROBINSON ZONA G ₂
	ARTIGIANALE MISTA ZONA D ₁		VERDE PUBBLICO A PARCO ZONA G ₃
	ARTIGIANALE MISTA (P.P.R.) ZONA D ₂		VERDE PRIVATO ZONA G ₄
	PIANI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ZONA D ₃		FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
	ARTIGIANALE E INDUSTRIALE ZONA D ₄		LIMITE FASCIA DI RISPETTO CIMIT, PREESISTENTE
	COMMERCIALE CENTRI DI QUARTIERE DIREZIONALI ZONA D ₅		FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADA
	COMMERCIALE E RICETTIVA ZONA D ₆		VINCOLO PAESAGGISTICO
	PERCORSI PEDONALI		INDICATORE DI ZONING INDICE DELLA ZONA
	PIAZZE		DELIMITAZIONE AREE P.P.R.
	DEMOLIZIONI		LIMITE DEL TERRITORIO COMUNALE



CAPO II - Zona "A" - CENTRO STORICO

Art. 18 - Generalita' e classificazione della Zona "A"

1. - Classificazione delle zone "A"

Le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

- a) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- b) le masserie di carattere storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti, individuate nelle tavole del P.R.G. alla scala 1:10.000;
- c) le ville e chiese rurali di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti, individuate nelle tavole del P.R.G. alla scala 1:10.000;
- d) i beni archeologici - storico artistici - architettonici, individuate nelle tavole del P.R.G. alla scala 1:10.000.

2. - Destinazioni d'uso

Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprieta' pubblica;
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- nonche', limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di restauro, di ricostruzione o trasformazione:
- e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h) commercio al dettaglio con superficie inferiore a 200 mq;
 - i) teatri e cinematografi;
 - l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - m) alberghi e pensioni;

3. - Finalita' degli interventi.

Gli interventi nella zona A hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura del quartiere;
- progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio delle residenze e degli edifici destinati al commercio e all'artigianato;
- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per quanto attiene alla residenza, al commercio e all'artigianato non nocivo;
- stabilire norme per l'allontanamento di attivita' nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo del quartiere;
- prevedere la possibilita' di modificare la destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attivita' sociali ed associative; subordinatamente per attivita' commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;



- prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprieta' o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali di quartiere e della citta';

- prevedere l'allestimento e l'utilizzazione, fino dove e' possibile, all'interno del patrimonio edilizio esistente, delle abitazioni per il rialloggio permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro.

4. - Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densita' edilizie fondiariae non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densita' fondiaria non deve superare il 50% della densita' fondiaria media della zona che e' di 7,00 mc/mq, e in nessun caso i 4,00 mc/mq.

5. - Per le operazioni di risanamento conservativo non e' consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non puo' superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico ed il volume preesistente.

6. - Sono consentiti gli interventi previsti alle lettere a), b), c), dell'art. 20 della L.R. n. 71/78; sono consentiti altresì gli interventi previsti dal comma precedente previo parere della Soprintendenza ai monumenti; gli spazi liberi rimangono inedificati fino alla approvazione di eventuali piani attuativi.

7 - Per gli edifici di interesse storico, le masserie, le chiese rurali, individuate nelle tavole del P.R.G. in scala 1/10.000, si applica la normativa sopracitata e sono ammessi progetti di recupero; eventuali nuove costruzioni si dovranno allontanare dal perimetro dei fabbricati almeno metri 20, mentre per i beni archeologici il distacco, che deve essere di metri 50, deve essere misurato dal perimetro dell'area interessata.

Art. 19 - Zona "A"

1. - La zona A rappresenta il nucleo originario del centro abitato nel quale la maggioranza degli edifici hanno conservato i caratteri morfologici ed i segni del linguaggio architettonico originario.

2. - L'attivita' edilizia all'interno di tale zona dovra' essere normata attraverso piani particolareggiati di recupero da redigere con l'osservanza dell'art. 55 della L.R.S. n.71/78 anche limitatamente a singoli quartieri.

3. - Nelle more della redazione degli strumenti urbanistici di cui al precedente comma, ferme le finalita' di cui al precedente articolo, sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art.20 della L.R. n.71/78, con esclusione delle demolizioni, mentre rimangono inedificati tutti gli spazi liberi, anche di pertinenza di singoli edifici;

4. - I progetti edilizi relativi agli interventi diretti da realizzare nella zona A devono essere corredati da:

a) rilievo analitico dei prospetti dell'edificio, a scala non inferiore a 1/50, con l'indicazione di tutti gli elementi del linguaggio architettonico e dei tipi di finitura (tegole, gronde, infissi, ringhiere, ecc.);

b) fotografie parametriche dei fronti dell'edificio, sia interni che esterni;

c) disegno dei fronti a scala non inferiore a 1/50 con l'indicazione puntuale degli interventi da eseguire, delle parti da sostituire, delle finiture da impiegare;



d) relazione tecnica in forma di scheda informativa, contenente notizie storiche sull'immobile oggetto di intervento, derivate possibilmente da ricerche di archivio presso gli uffici comunali, inerenti l'epoca di costruzione, i nominativi dei progettisti e dei maestri d'opera che l'hanno realizzata se noti con sufficiente certezza, eventuali interventi o manomissioni e superfetazioni subite nel tempo, notizie sulle condizioni statiche dell'immobile, sullo stato dei servizi tecnologici, ed indicazioni puntuali del tipo e delle modalita' dell'intervento da effettuare;

5. - Tutti gli interventi diretti sugli immobili ricadenti nella zona A, si devono comunque attenere alle seguenti prescrizioni e codici di comportamento:

a) obbligo di usare intonaci esterni in calce e sabbia tradizionali, colorati in pasta con tinte deboli tipiche del contesto, sulle tonalita' predominanti del grigio, del giallo chiaro, del rosa chiaro;

b) obbligo di usare infissi in legno, dipinti nei colori verde scuro o marrone scuro, ovvero infissi in alluminio preverniciato con gli stessi colori e con estetica arrotondata;

c) divieto di usare come chiusura ed oscuramento esterno serrande avvolgibili di qualsiasi materiale, bensì persiane a lamelle orientabili, ovvero scuretti tradizionali ad ante interne e vetro all'esterno;

d) obbligo di usare, nelle coperture a falde inclinate, materiale di rivestimento con tegole di argilla del tipo "siciliano", nuove o di recupero;

e) divieto, nelle coperture a falde inclinate, di usare aggetti in misura superiore a cm 20 non sagomati e rastremati tipo a cornicione;

f) divieto di installare portoncini di ingresso su strada in materiali diversi dal legno con inserti in vetro di vario tipo;

g) obbligo di ornare l'intradosso dei balconi con mensole in pietra naturale lavorata, con esclusione di qualsiasi imitazione in similpietra;

h) obbligo della conservazione e del ripristino delle partiture e degli elementi architettonici e decorativi delle facciate così come rilevate nell'analisi;

i) obbligo della rimozione dalle facciate dei materiali, delle finiture e degli elementi aggiunti in epoca recente e non armonici con l'aspetto originario dell'edificio;

l) divieto di usare grondaie e pluviali in plastica, bensì in lamiera zincata lavorata artigianalmente;

m) obbligo di usare riquadrature dei vani aperture con stipiti, architravi e fascie in pietra naturale di calcare tenero di larghezza adeguata, con esclusione dei vari tipi di marmo;

u) divieto di installare ringhiere per balconi in alluminio o parapetti in pannelli pieni in muratura o in calcestruzzo, bensì ringhiere in ferro battuto;

v) divieto di demolire, modificare o alterare nell'aspetto originario, per tutti gli elementi formali caratteristici delle tipologie edilizie storiche, quali ad esempio balconi-terrazza a piano terra con balaustre in pietra, gradinate in pietra dura per l'accesso ai piani rialzati di edifici di antica costruzione, anche se occupano porzioni di marciapiede;

w) altre eventuali prescrizioni ritenute opportune dalla Commissione Edilizia comunale in sede di esame del progetto.

6. - E' vietata la realizzazione di tettoie, stenditoi e simili, di qualunque genere e con qualsiasi tecnologia costruttiva, al piano terrazza degli edifici;

7. - E' vietata nella zona A la realizzazione di piani seminterrati od interrati.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità abitativa rilevata, ubicata nel territorio di Rosolini, in via San Domenico Savio n°14, rientra all'interno della zona A di P.R.G. e fa parte di un agglomerato urbano con una pluralità di alloggi unifamiliari associati a schiera, ciascuno dei quali, separato dagli adiacenti, per mezzo di muri ciechi comuni e con i soli fronti prospicienti su via pubblica dove è posto l'ingresso.

Entrando nell'immobile, si accede direttamente ad un piccolo ingresso che funge da disimpegno avente superficie pari a 3,87 mq. in cui è collocato frontalmente il vano scala, composto da due rampe che collegano verticalmente i livelli dell'immobile, ed a sinistra la cucina di circa 18 mq con affaccio sul fronte principale. All'ingresso, di fianco alla scala, è presente una porta che conduce ad un servizio igienico di 3,72 mq. Tutti vani al piano terra hanno altezza utile di ml. 3,27.

Al piano superiore la scala sbarca su un disimpegno che conduce alla camere da letto, di circa 18 mq, e frontalmente al servizio igienico di 2,77 mq, prospicienti entrambi su un ballatoio che si affaccia su via Savio.

Tutti vani al piano primo hanno altezza netta di ml. 3,00 m.

Proseguendo, la scala sbarca al piano terrazza, in cui è presente il torrino scala che funge da disimpegno, che conduce a destra ad un vano adibito a



camera, di 12,79 mq e frontalmente ad un piccolo vano adibito a deposito di circa 6 mq. realizzato con struttura scatolare in ferro e tamponamenti con pannelli coibentati. Tali vani, di recente realizzazione rispetto al fabbricato, sono chiusi superiormente con una termocopertura posta ad un' altezza netta interna pari a 2,20 m. Ai lati del deposito sono presenti due piccoli porzioni di terrazzo di circa 1,80 mq ognuno.

L'appartamento, si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti e pareti piastrellate in gres in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato. Gli infissi ed il portoncino di ingresso sono in legno.

Dall'indagine visiva si constata che alcuni ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore. E' presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono né locali di pertinenza o parti comuni, né spese condominiali, per cui non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Come già riferito nell' attestazione rilasciata dal Comune di Rosolini in data 18/09/2023 (prot. 18617) all'ufficio tecnico non risulta agli atti nessun titolo autorizzativo riguardante l'immobile in oggetto.



Si fa però presente che tale fabbricato, avente due elevazioni fuori terra e una sovrastante terrazza con torrino scala, sia per forma che per tipologia ha le stesse caratteristiche costruttive dei fabbricati limitrofi, facenti parte oggi del nucleo originario di Rosolini, di realizzazione antecedente al 1967. Tra l'altro, nell'atto di compravendita del 10/08/2007, del notaio Dr. "omissis", che si allega in copia, veniva dichiarato, che il fabbricato oggetto della compravendita fosse realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967).

Si può quindi desumere la legittimità dell'immobile eccetto per quel che riguarda i vani presenti al piano terrazza, aventi strutture e tipologie costruttive incoerenti rispetto al contesto e all'assetto originario del fabbricato stesso, di epoca recente e priva di valore storico-artistico.

Tali sovrastrutture, prive tra l'altro di altezza utile abitabile al loro interno, non sono presenti neanche nella planimetria catastale del fabbricato, in cui al piano terrazza è presente soltanto il torrino scala.

Pertanto, attesa l'effettiva epoca di realizzazione del fabbricato, tali addizioni di volume presenti sul piano terrazza devono essere rimosse e smaltite in discarica, prevedendo una spesa di circa € 4.000,00.

Per effettuare tali lavori è necessario redigere una CILA, asseverata da un progettista, che preveda inoltre l'attuale distribuzione interna dei vani.

Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale. Le regolarizzazioni sopraindicate, urbanistiche



e catastali, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano a circa € 3.000,00 per un importo complessivo pari ad € 7.000,00.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2022.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Per il computo della superficie vendibile (S.c.) regolarizzata urbanisticamente si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.



La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso
(D.P.R. 138/98)

S.I.residenziale PT= 37,00 mq

S.I.residenziale P1= 29,00 mq

S.s = 4,00 mq (balcone) + 22,00 mq (terrazza)= 26,00 mq

S.C.= S.I.(1) + 50 % S.s = 79,00 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN*** e ***Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$**



rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella zona B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=610 €/mq e VMin=410 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,5 \quad k2 \text{ med.} = 0,5$$

$$K = (0,5 + 3 \cdot 0,5) / 4 = 0,5$$

$$\text{Val.U.} = 410 \text{ €/mq} + (610 \text{ €/mq} - 410 \text{ €/mq}) \cdot 0,5 = 510,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 79 \text{ mq} \times 510 \text{ €/mq} = 40.290,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 40.000 €



3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 1,5 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} \times 12 = 1.422,00 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 79 \text{ mq} \times 12 = 2.085,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 1.753,50 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.



Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+) , si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)

9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$



12) Età dell'edificio. $\pm 0,10$ %

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è + 0,16%

Saggio medio $(6,00\%+2,00\%)/2=4,0\%$

Saggio di capitalizzazione = $4,0 + 0,16 = 4,16\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 1.753,50 \text{ €} = \text{€ } 525,90$

Reddito annuo netto $\text{€ } 1.753,50 - \text{€ } 525,90 = \text{€ } 1.227,10$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 1.227,10 \times 100 / 4,16 = \text{€ } 29.497,59$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 30.000 €



4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato. Analizzando l'unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 40.000 €

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: Vm = 30.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore: V = 35.000 € **€35.000,00**

A detrarre:

Spese per le demolizioni e la regolarizzazione urbanistica e catastale: **€ 7.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 28.000,00**

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.



In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

“omissis”

