

---

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 227/2020 R.G. Es.

G.E.

**DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

PROMOSSA DA

***OMISSIS***

CONTRO

***OMISSIS***

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

ESPERTO STIMATORE

**DOTT. ARCH. ALESSANDRA TITO**

SIRACUSA, 03/11/2021

---

## **INDICE**

<b>PREMESSA</b>	pag. 3
<b>DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 4
<b>RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE</b>	pag. 5
<b>CONCLUSIONI</b>	pag. 16

## **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo\_Ricevute di avvenuta comunicazione
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Elaborato grafico
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visura catastale storica
- 6) Ispezione ipotecaria aggiornata al 12/07/2021
- 7) Certificazione notarile del 01/12/2020
- 8) Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n. **omissis**
- 9) Attestazione di Prestazione Energetica
- 10) Copia atto di donazione
- 11) Proroga del 28/07/2021\_Ricevute di avvenuta comunicazione
- 12) Copia istanza di autorizzazione del debitore ad abitare l'immobile ex artt. 559 comma II e 560 c.p.c
- 13) Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

**PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Alessandra Tito, iscritta all’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° 982, iscritta all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominata Esperto Stimatore dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera nella procedura n° 227/2020 promossa dalla **omissis**, rappresentata e difesa dall’avv. **omissis**, domiciliata presso lo studio dell’avv. **omissis**, contro i sigg. **omissis**, relativa all’immobile sito in Floridia (SR) alla via Giovanni Verga 5 piano primo.

Il giorno 22/01/2021 la scrivente accettava l’incarico e prestava giuramento, il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera concedeva termine sino a 30 gg. prima della successiva udienza, fissata il 14/09/2021, per il deposito della relazione e per l’invio delle copie alle parti, autorizzava l’esperto a ritirare i fascicoli di parte, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

Espletate le operazioni peritali ed acquisiti tutti gli elementi necessari alla stima del bene, si ritiene di poter stilare con cognizione la presente relazione tecnica riferita ad un unico lotto di vendita.

## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione in atti, il CTU procedeva con indagini presso gli uffici ed enti del territorio al fine di pervenire all'esatta individuazione ed identificazione del bene oggetto di perizia, di accertare la regolarità dello stesso sotto il profilo edilizio ed urbanistico, di verificare la presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli e lo stato di possesso dell'immobile.

Si elencano di seguito le ispezioni effettuate:

- Il 24/02/2021 telematicamente, per estrarre la visura storica e la planimetria, e il 12/07/2021 in presenza, per aggiornare l'ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate\_Ufficio Provinciale del Territorio di Siracusa;
- Il 19/04/2021, il 28/04/2021 e il 19/07/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi per la verifica della regolarità urbanistica.

Previa notifica alle parti, a mezzo Posta Elettronica Certificata al legale del ricorrente e a mezzo raccomandata A.R. ai sigg. **omissis** (vedi ricevute nell'Allegato 1), si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 25 febbraio 2020 alle ore 10,00 presso i luoghi oggetto della procedura, via Giovanni Verga 5 Floridia (SR). Al sopralluogo erano presenti l'avv. Maria Barsalona, in qualità di custode giudiziario, nessuno per la parte procedente, mentre per la parte debitrice solamente la sig.ra **omissis** che dichiarava di avvalersi della sospensione ex art. 54 ter D.L. 18/2020 conv. nella L. 27/2020 in quanto abitazione principale. Contestualmente la stessa rilasciava altre dichiarazioni relative al proprio stato civile e allo stato dell'immobile e consegnava l'atto di provenienza del bene. L'esperto incaricato non potendo effettuare alcun rilievo, prendeva visione dei luoghi e stilava il verbale aggiornando le operazioni peritali dopo il periodo di sospensione. Previa notifica alle parti, si fissava nuovo appuntamento giorno 15 luglio 2021 alle ore 9,00. All'ora prefissata e presso l'indirizzo del bene oggetto di stima, l'Esperto Stimatore, alla presenza della sig.ra **omissis** e della figlia **omissis**, effettuava la ricognizione dei luoghi riportando quanto riscontrato su apposita scheda e procedeva al rilievo dell'immobile, sia metrico che fotografico. Infine, la **omissis** si impegnava a far pervenire alla sottoscritta copia della sentenza di assegnazione della casa a seguito di separazione legale con il marito. Il notevole rallentamento delle operazioni peritali causato dalla sospensione della quale si è avvalsa **omissis**, induceva il perito ad inoltrare, in data 28/07/2021, al giudice delle esecuzioni immobiliari, dott.ssa Concita Cultrera, la richiesta di proroga di 90 gg per il termine di deposito della perizia; la proroga veniva concessa in data 30/07/2021 e quindi notificata alle parti, a mezzo PEC ai rappresentanti del ricorrente e a mezzo Raccomandata A.R. alla parte debitrice (Allegato 11).

## **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **I. Esatta individuazione del bene**

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano di un piccolo edificio sito in via Giovanni Verga 5 a Floridia (SR) - coordinate GPS 37.087651016681306, 15.145140570689584 -, confina a S.E. con la via Giovanni Verga sulla quale prospetta, gli altri tre lati confinano con altrettante unità immobiliari.

Risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (visura Allegato 5) al Foglio n. 18, P.III 627, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 2, vani 4,5, Superficie Catastale Totale 96 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 195,22.

Intestato a:

***omissis***

***omissis***

### **II. Descrizione complessiva e sintetica**

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un edificio adibito a civile abitazione di tipo economico composto da tre piani fuori terra, realizzato negli anni '70 del secolo scorso con struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi e copertura piana. L'edificio è ubicato nell'area nord-ovest del comune di Floridia, in prossimità dell'ingresso Ovest del paese, accesso principale per chi proviene da Solarino. Esso ricade in zona B -*Aree totalmente o parzialmente edificate*- del Piano Regolatore in vigore, nella quale l'insediamento prevalente è di tipo residenziale. Il portone di ingresso e il vano scala sono in comune con le altre due unità abitative che compongono l'edificio. Dalla porta di accesso dell'appartamento si perviene direttamente alla cucina-soggiorno che si affaccia su via Verga con un comodo balcone; sul lato ovest di questo grande ambiente è stata ricavata una piccola stanza da lavoro (denominata sull'elaborato grafico Studio). Attraverso un disimpegno si raggiungono le due camere da letto ed il bagno, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e allacci per la lavatrice. Le finiture sono state rinnovate di recente: porte in legno bicolore, pavimentazione a tappeto in laminato di colore chiaro con venature, tinteggiatura decorativa sulle pareti con colori intensi, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e sulla parete della cucina. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, del gas metano, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia e allacciati alle reti comunali. Non vi è impianto di riscaldamento bensì è presente un climatizzatore nella cucina-soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a metano posta nel cavedio sul quale si affaccia il bagno, di difficile ispezione. Si rileva che gli impianti sono funzionanti ma non tutti a norma, inoltre la proprietà non è in

possesto dei relativi certificati di conformità. Dal punto di vista strutturale non si notano lesioni o segni di dissesto. Esternamente, sul prospetto, si evidenziano lacune e ammaloramenti dell'intonaco in corrispondenza del solaio in aggetto della terrazza; i serramenti sono in alluminio bianco preverniciato. La proprietaria ha dichiarato che nel 2015 l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria; dai sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare che lo stato di conservazione e il grado di manutenzione del bene è complessivamente più che buono.

La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dall'elaborato grafico predisposto dalla sottoscritta (Allegato 3) che è parte integrante della presente relazione.

### III. Stato di possesso e titolo di proprietà

L'appartamento è attualmente abitato dalla **omissis**, la quale dichiara che con lei convivono la figlia e la nipote. Vi è in corso la separazione tra i coniugi **omissis** ma nessun procedimento di assegnazione è stato presentato allo scrivente perito. Dal legale della **omissis** è stata inoltrata al Giudice dell'Esecuzione l'istanza di autorizzazione del debitore ad abitare l'immobile ex art. 559 comma II e art. 560 c.p.c. (Allegato 12).

Il bene è pervenuto in proprietà agli esecutati quale bene personale per ATTO DI DONAZIONE del 07/02/1992 (Allegato 10) notaio SANTANGELO EGIDIO di Augusta **omissis**.

Nella donazione è compresa la *comproprietà proporzionale di tutti i corpi comuni per legge o per destinazione*.

### IV. Formalità, vincoli o oneri che restano a carico dell'acquirente\_ Nulla da riportare.

### V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Per verificare e aggiornare la certificazione notarile in atti del 01/12/2020, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria il 12/07/2021 (Allegato 6):

- ISCRIZIONE del 29/07/2016 – **omissis**  
Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO **omissis**  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di: **omissis**  
Contro: **omissis**
- TRASCRIZIONE del 12/11/2020 – **omissis**  
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA **omissis**  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di: **omissis**  
Contro: **omissis**

Si precisa che il bene non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono relative spese da considerare.

#### VI. Regolarità urbanistica/edilizia e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, è stata trovata ed è stata estratta copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. **omissis** (Allegato 8) mentre non vi è traccia del relativo Certificato di Agibilità.

L'ispezione svolta durante il sopralluogo, ha evidenziato delle difformità rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia, pertanto si può affermare l'esistenza di opere non autorizzate come di seguito elencate ed evidenziate sullo stato di fatto riportato sulla tavola grafica (Allegato 3):

1. Realizzazione di una cabina-armadio nella Camera 1, di m. 3,20 di lunghezza e m. 1,20 di profondità, che riduce la superficie del vano da m<sup>2</sup> 17,97 a m<sup>2</sup> 14,33.
2. Delimitazione di una parte del soggiorno, in corrispondenza della finestra sul pozzo luce, per la realizzazione di un vano di circa 8 m<sup>2</sup> adibito a ripostiglio e zona lavoro, denominato Studio.
3. Non rispondenza della dimensione delle aperture esterne tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati della Sanatoria.

Si ravvisano anche delle irregolarità catastali, in particolare il mancato aggiornamento, a seguito della Sanatoria ottenuta nel 2014, della planimetria risalente al 1987.

#### VII. Possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica/edilizia e catastale

Sanando gli abusi ove possibile e ripristinando lo stato dei luoghi ove necessario, si può regolarizzare l'immobile. La scrivente ha predisposto un progetto di regolarizzazione sul proprio elaborato grafico (Allegato 3), si esaminano di seguito i singoli punti così come precedentemente trattati:

1. È possibile mantenere la cabina-armadio, infatti la superficie rimanente nella camera da letto matrimoniale soddisfa il parametro minimo di 14,00 m<sup>2</sup> previsti dalla normativa di riferimento. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 5 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 modificato con L.R. 6 agosto 2021 n. 23, è possibile sanare l'intervento depositando la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata al SUE e pagando la sanzione pecuniaria prevista per comunicazione postuma pari a 1.000 euro. Di seguito il calcolo degli oneri complessivi:

Onorario del tecnico per CILA (comprensivo di IVA e CICP)	€	1.200,00
Sanzione	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	35,00
<b>Totale oneri per regolarizzazione urbanistica</b>	<b>€</b>	<b>2.235,00</b>

2. Non è possibile regolarizzare lo Studio poiché la finestra inglobata nel vano è un'apertura necessaria a garantire un'adeguata areazione e illuminazione alla cucina-soggiorno. Necessita il ripristino dei luoghi i cui costi sono stati calcolati forfettariamente a corpo in 2.500,00 euro.
3. Nel progetto di regolarizzazione predisposto dalla sottoscritta si prevede di riportare alle dimensioni autorizzate con la Concessione in Sanatoria solo le finestre della Camera 1 e del Soggiorno e di mantenere le altre aperture come rilevato nello stato di fatto, in quanto sufficienti a garantire i corretti rapporti aeroilluminanti. I costi per il riallineamento delle aperture sono inclusi nell'importo per il ripristino dei luoghi riportato alla voce precedente.

Inoltre si precisa che la Camera 2, avendo una superficie inferiore a 9,00 m<sup>2</sup>, non può essere adibita a Camera da Letto pertanto sul progetto grafico è stata denominata Studio.

Dopo aver provveduto alla regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità, previa certificazione degli impianti, e si può procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale della quale la scrivente ha già predisposto una bozza.

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per SCA (comprensivo di IVA e CICIP)	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Certificati di conformità impianti	€	500,00
<b>Totale oneri per certificazione di agibilità</b>	<b>€</b>	<b>1.560,00</b>

Onorario del tecnico per DOCFA (comprensivo di IVA e CICIP)	€	550,00
Oneri catastali	€	50,00
<b>Totale oneri per regolarizzazione catastale</b>	<b>€</b>	<b>600,00</b>

#### VIII. Attestazione di prestazione energetica

Per l'unità immobiliare oggetto della procedura non è stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica, quindi la sottoscritta ha provveduto a far redigere la stessa da un tecnico abilitato (Allegato 9). Al bene è stata assegnata la classe energetica C con EP gl,nren pari a 84,05 kWh/m<sup>2</sup>anno.

#### IX. Valutazione del bene

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*



La sottoscritta, dopo aver esaminato i vari elementi conoscitivi acquisiti, ha deciso di procedere alla valutazione attraverso il metodo diretto comparativo per punti di merito.

L'esigua quantità di immobili in affitto, la maggior parte dei quali arredati e con caratteristiche non assimilabili al bene oggetto di stima, non consente infatti di calcolare adeguati redditi da capitalizzare.

La superficie dell'immobile a cui si fa riferimento è quella commerciale.

#### Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Per il calcolo si procede con la somma:

- della superficie (A) dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera e comunque per uno spessore massimo di 25 cm.);

- della superficie (B) omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento: balconi, terrazze, patii e giardini o aree scoperte.

*Con la seguente valorizzazione:*

- *la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup> e nella misura del 10% per la quota eccedente se comunicanti, nella misura del 15% fino a 25 m<sup>2</sup> e nella misura del 5% per la quota eccedente se non comunicanti;*
- *la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per le superfici eccedenti.*

- accessorie: cantine, soffitte e similari.

*La superficie è conteggiata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali, del 25% qualora non comunicanti.*

<b>Superficie coperta (A)</b>			<b>mq. 93,00</b>
Balcone	mq. 5,60 x 0,30	<u>mq. 1,68</u>	
<b>Superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive (B)</b>		<b>mq. 1,68</b>	<b>mq. 1,68</b>
<b>Superficie commerciale*</b>			<b>mq. 95,00</b>

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

**Indagini di mercato e calcolo dei valori di riferimento**

Le indagini condotte hanno evidenziato aspetti problematici poiché i dati raccolti si sono rivelati frammentari e disomogenei. Inoltre le banche dati disponibili presentano numerosi limiti perché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Pertanto l'impiego acritico sarebbe fuorviante e si è resa necessaria un'attenta analisi per determinare i valori di riferimento.

**Fonti indirette:**

Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agencia del Territorio – Anno 2021 – 1° semestre

Zona: PERIFERICA/C.DE STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE VERGA-CARDUCCI-DEAMICIS-TURATI-...

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI Stato conservativo: NORMALE

Valori Mercato (€/mq): MIN € 710,00 – MAX € 1.000,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqxmese): MIN € 3,00 – MAX € 4,30 su Superficie Lorda

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Stato conservativo: NORMALE

Valori Mercato (€/mq): MIN € 550,00 – MAX € 790,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqxmese): MIN € 2,10 – MAX € 3,00 su Superficie Lorda

**Fonti dirette:**

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, la cui documentazione delle quali, per altro, non riporta molte delle informazioni salienti per la definizione del profilo immobiliare dei beni di confronto, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Dai dati raccolti si evidenzia che il mercato delle compravendite, già provato dalla crisi economica degli anni scorsi, ha subito in generale una ulteriore contrazione a causa dell'attuale pandemia.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

**Tabella 1 \_ Immobili in vendita**

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	104	€ 55.000	€ 528
V2	68	€ 49.000	€ 721
V3	125	€ 80.000	€ 640
V4	71	€ 39.000	€ 547
V5	103	€ 78.000	€ 761
V6	124	€ 80.000	€ 646

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 528 €/mq.

Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V5 ed è pari a 761 €/mq.

**Il prezzo medio è di 645 €/mq.**

Il prezzo medio ottenuto risulta essere perfettamente in linea con i valori indicati dall'OMI per le abitazioni di tipo economico.

Per quanto riguarda le locazioni si registra un'esigua offerta a fronte di una ridottissima domanda. I pochi immobili sul mercato sono quasi tutti arredati e finalizzati agli affitti brevi oppure tipologicamente diversi, per lo più residenze in villa.

Si riportano nella Tabella 2 gli unici valori scaturiti dalla ricerca effettuata ancorché non del tutto assimilabili al bene oggetto di stima.

**Tabella 2\_ Immobili in locazione**

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE MENSILE	CANONE MENSILE/MQ
L1	100	€ 400	€ 4,00
L2	113	€ 420	€ 3,82
L3	90	€ 400	€ 4,44
L4	93	€ 350	€ 3,89

Il canone mensile unitario minimo si rileva sull'immobile L2 ed è pari a 3,82 €/mq.

Il canone mensile unitario massimo si rileva sull'immobile L3 ed è pari a 4,44 €/mq.

**Il canone mensile unitario medio è 4,13 €/mq.**

Il valore ottenuto è in linea con i valori OMI individuati per le abitazioni civili, invece eccede il range riportato per le abitazioni di tipo economico, ove sarebbe più corretto inquadrare il bene in perizia, confermando ulteriormente la non adeguatezza del campione preso in esame.

#### Stima sintetica

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

*Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi*

sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$Vm \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K.$$

Nel quale **K** è il coefficiente che sintetizza il contributo delle singole caratteristiche ed il cui valore è il prodotto dei **coefficienti** attribuiti ai vari gruppi:

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_{pr}).$$

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore dei beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

**K<sub>pe</sub>** caratteristiche posizionali estrinseche

**K<sub>pi</sub>** caratteristiche posizionali intrinseche

**K<sub>i</sub>** caratteristiche intrinseche

**K<sub>pr</sub>** caratteristiche produttive

<b>Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche</b>		
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – K<sub>pe1</sub></b>		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità (Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza)	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	<b>1,00</b>
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza (Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza)	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	<b>0,97</b>
<b>Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– K<sub>pe2</sub></b>		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	<b>1,00</b>
Giardini	<b>1,08</b>	0,95
Linee di autobus	1,05	<b>0,95</b>
Stazione ferroviaria	1,05	<b>1,00</b>
Metropolitana	1,05	<b>1,00</b>
Musei	1,03	<b>1,00</b>
Uffici pubblici	1,03	<b>1,00</b>
Posto polizia	1,03	<b>1,00</b>
Negozi e supermercati	1,05	<b>1,00</b>
Impianti sportivi	1,03	<b>1,00</b>
Cinema e teatri	1,03	<b>1,00</b>

<i>Negativa</i>			
Cimiteri	0,90		<b>1,00</b>
Binari ferroviari	0,92		<b>1,00</b>
Strade a scorrimento veloce	0,85		<b>1,00</b>
Aeroporti	0,90		<b>1,00</b>
Ospedali	1,00		<b>0,98</b>
Carceri	0,92		<b>1,00</b>
Discoteche	0,95		<b>1,00</b>
Stadio	0,90		<b>1,00</b>
Industrie	0,85		<b>1,00</b>
<b>Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi</b>			
	<i>Presenza</i>		<i>Assenza</i>
<i>Di visuale</i>			
Elemento naturale predominante	1,10		<b>1,00</b>
Panoramicità generale	1,15		<b>1,00</b>
Elemento artificiale predominante	<b>1,00</b>		0,97
<i>Di fruizione diretta</i>			
Parco o verde fruibile nella zona	<b>1,05</b>		1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20		<b>1,00</b>
<b>Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie<sub>1</sub></b>			
	<i>Presenza</i>		<i>Assenza</i>
<i>Impianto</i>			
<i>Elettrico</i>	<b>1,00</b>		0,90
<i>Idraulico</i>	<b>1,00</b>		0,93
<i>Gas</i>	<b>1,00</b>		0,98
<i>Riscaldamento</i>	1,00		<b>0,97</b>
<i>Telefonico</i>	1,02		<b>1,00</b>
<i>Citofonico</i>	<b>1,00</b>		0,98
<i>Condizionamento</i>	<b>1,08</b>		1,00
<i>Ascensore edificio sotto i tre piani</i>	1,03		<b>0,99</b>
<i>Ascensore (ogni piano oltre il terzo)</i>	1,05		0,97
<i>Giardino privato</i>	1,07		<b>1,00</b>
<b>Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie<sub>2</sub></b>			
	<i>Mediocre</i>		<i>Sufficiente</i>
			<i>Pregevole</i>
Facciata	0,95	<b>1,00</b>	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,00	1,03
Scala Edificio	0,98	<b>1,00</b>	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	<b>1,00</b>	1,02
Portone d'ingresso	0,98	<b>1,00</b>	1,02
<b>Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie<sub>3</sub></b>			
<i>Parametro</i>	<i>Presenza</i>		<i>Assenza</i>
Portiere	1,05		<b>1,00</b>
Portone d'ingresso sempre chiuso	<b>1,00</b>		0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05		<b>1,00</b>
Videocitofono	1,04		<b>1,00</b>
<b>Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie<sub>4</sub></b>			
Età dell'edificio	<i>Stato</i>		
	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Mediocre</i>
			<i>Pessimo</i>
<i>Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]</i>	1,10	-	-
<i>Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]</i>	1,00	0,95	0,90
<i>Edificio 10 – 20 anni</i>	0,95	0,90	0,85
<i>Edificio 21 – 40 anni</i>	0,90	0,85	0,80
<i>Edificio 41– 60 anni</i>	0,85	<b>0,80</b>	0,75
<i>Oltre 60 anni</i>	0,80	0,75	0,70

<b>Caratteristiche intrinseche [qualità e stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui<sub>1</sub></b>				
	Insuff.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	<b>0,90</b>	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	<b>0,95</b>	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	<b>1,00</b>	1,07	1,08
Ambienti di deposito	<b>0,97</b>	1,00	1,03	1,06
Qualità delle camere	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	<b>1,05</b>	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	<b>1,10</b>	1,17
Qualità delle finiture	0,90	1,00	<b>1,10</b>	1,15
<b>Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui<sub>2</sub></b>				
Affaccio	<i>Prevalente zona giorno</i>			
		Strada principale		<b>1,08</b>
		Giardino/interno area cond.		1,05
		Corte interna		0,95
		Panorama		1,10
	<i>Prevalente zone notte</i>			
		Strada principale		0,90
		Giardino/interno area cond.		1,05
		Corte interna		<b>1,00</b>
		Panorama		1,10
<b>Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]</b>				
<i>Edifici con ascensore</i>				
Piano terreno e rialzato				0,90
Primo piano				0,94
Secondo piano				0,96
Terzo piano				0,98
Piani superiori				1,00
Ultimo piano				1,05
<i>Edifici senza ascensore</i>				
Piano terreno e rialzato				0,97
Primo piano				<b>1,00</b>
Secondo piano				0,90
Terzo piano				0,80
Quarto piano				0,70
Quinto piano				0,55
Sesto piano				0,40
<b>Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui<sub>3</sub></b>				
Sotto mq 40 netti		1,25		
Tra i mq 41 e i mq 60 netti		1,20		
Tra i mq 61 e i mq 80 netti		1,10		
Tra i mq 81 e i mq 100 netti		<b>1,00</b>		
Tra i mq 101 e i mq 120 netti		0,97		
Tra i mq 121 e i mq 150 netti		0,95		
Tra i mq 151 e i mq 180 netti		0,85		
Oltre mq 180 netti		0,80		
<b>Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpr</b>				
Unità immobiliare libera		1,00		
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente		<b>0,99</b>		
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero		0,97		
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale		0,95		

<b>Determinazione del valore di mercato dell'immobile</b>			
<b>Metodo sintetico-moltiplicativo</b>			
<b>Superficie commerciale</b>		<b>95 mq</b>	
<b>Valore medio unitario</b>		<b>645,00 €/mq</b>	
<i>Caratteristiche</i>			
Posizionali estrinseche	Kpe	0,97	
Posizionali intrinseche	Kpi	1,05	
Intrinseche	Ki= Kie*Kiui	0,83*1,12	0,93
Produttive	Kpr	0,99	
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>K</b>	<b>0,94</b>	
<b>Valore unitario ponderato</b>	<b>Vu = Vmedio*K</b>	<b>606,00 €/mq</b>	
<b>Valore immobile</b>	<b>Vi<sub>s</sub> = Vu*mq</b>	<b>57.570,00 €</b>	

**Sintesi valutativa**

Al più probabile valore di mercato determinato attraverso il metodo sintetico/comparativo per punti di merito si decurtano gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile e i costi per i lavori di ripristino precedentemente computati.

<b>Sintesi valutativa prezzo di vendita</b>		
<b>Valore immobile_metodo sintetico</b>	<b>Vi<sub>s</sub></b>	<b>57.570,00 €</b>
Oneri per regolarizzazione urbanistica		2.235,00 €
Oneri per certificazione di agibilità		1.560,00 €
Oneri per regolarizzazione catastale		600,00 €
Opere di ripristino		2.500,00 €
		50.675,00 €
<b>Valore di mercato</b>	<b>arrotondato</b>	<b>50.700,00 €</b>

Per calcolare il più probabile valore locativo dell'immobile è stato applicato un coefficiente di correzione al canone mensile unitario medio estratto dal campione esaminato per adeguare il valore ottenuto alle caratteristiche del bene oggetto di perizia.

<b>Sintesi valutativa canone di affitto</b>		
<b>Superficie commerciale</b>	<b>95 mq</b>	
<b>Canone mensile unitario medio</b>	<b>4,13 €/mq</b>	
<b>Coefficiente di adeguamento</b>	<b>0,80</b>	
<b>Canone mensile unitario ponderato</b>	<b>3,30 €/mq</b>	
		313,50 €
<b>Valore locativo</b>	<b>arrotondato</b>	<b>310,00 €</b>

**CONCLUSIONI**

La perizia ha avuto per oggetto un unico immobile, un appartamento posto al primo piano di un edificio ubicato in via Verga n. 5 a Floridia (SR). Dalle verifiche effettuate è stata riscontrata la non conformità urbanistica e catastale del bene, nonché l'assenza della certificazione di agibilità. Il perito ha calcolato i costi per ristabilire la regolarità sanando gli abusi ove possibile e ripristinando lo stato dei luoghi ove necessario.

I sopralluoghi hanno evidenziato un grado di manutenzione e uno stato di conservazione più che buono, merito anche dell'intervento eseguito nel 2015 che ne ha migliorato pure le finiture come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

L'estimatore, dopo aver esaminato i vari elementi conoscitivi acquisiti, ha deciso di procedere alla valutazione attraverso il metodo diretto comparativo per punti di merito. L'esigua quantità di immobili in affitto, la maggior parte dei quali arredati e con caratteristiche non assimilabili al bene oggetto di stima, non consentiva infatti di calcolare adeguati redditi da capitalizzare.

Si riportano di seguito i risultati della valutazione:

<b>Valore di mercato</b>	<b>50.700,00 €</b>
<b>Valore locativo</b>	<b>310,00 €</b>

Avendo espletato il mandato conferitogli con scienza e coscienza, la sottoscritta rassegna la presente relazione, composta da 16 pagine e da 13 allegati, depositandola telematicamente, dopo aver provveduto alla consegna della stessa *brevi manu* alla sig.ra **omissis**, a mezzo raccomandata A.R. al sig. **omissis** e a mezzo Posta Elettronica Certificata ai rappresentanti legali della parte procedente (vedi ricevute all'Allegato 13).

Siracusa, 03 novembre 2021

L'esperto estimatore  
**Dott. Arch. Alessandra Tito**  
*firmato digitalmente*