

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 160/2021
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A.***

Rappresentata e difesa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Rappresentati e difesi da: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

*Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO***



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell’immobile	5
3.3 Atto di provenienza	5
3.4 Regolarità urbanistica del bene	6
3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	8
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	9
3.7 Situazione condominiale	11
3.8 Certificazione energetica	11
3.9 Stima del bene pignorato	12
3.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	12
3.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	13
3.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	14
3.9.4 <i>Conclusioni</i>	16



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 160/2021

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: Intesa Sanpaolo S.p.A.

Rappresentata e difesa

contro:

Rappresentati e difesi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 10/05/2022, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 13/05/2022, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento in condominio, ricadente in



Siracusa nella Via Palma n. 27, posto al piano secondo di un plesso condominiale di tre elevazioni fuori terra, distinto al NCEU al foglio di mappa n. 33, P.lla n. 2931, sub. 8, categoria A/3.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Tania Cavalieri, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/06/2022. Il CTU ha informato il creditore procedente (Intesa Sanpaolo SpA) dell'inizio delle operazioni peritali mediante comunicazione a mezzo pec inviata al [REDACTED].

Nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa vigente, in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, veniva svolto l'accesso sui luoghi, al quale presenziavano le seguenti parti:

- L'Avv. Tania Cavalieri, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;
- I coniugi [REDACTED] parti debtrici nel presente procedimento;

oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di avvenuto sopralluogo (all.3).

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene ricadente nella presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento sito in Siracusa nella Via Palma n. 27, traversa del più noto Viale Zecchino, primaria viabilità di collegamento posta nella zona nord del centro urbano aretuseo, caratterizzata da una forte vocazione commerciale.





Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,086797° - LON. 15,283448°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un piccolo plesso condominiale sito in Siracusa nella Via Palma n. 27, viabilità di collegamento tra la zona del Viale Zecchino e quella del c.d. Bosco Minniti.

Il plesso edificato a cavallo tra gli anni '60 e gli anni' 80, consta di n. 3 elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo); nel caso di specie l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al secondo ed ultimo piano.

L'immobile oggetto della presente procedura si sviluppa su una superficie lorda di circa 110 mq (oltre balconi) e confina a nord con proprietà Gallia o aventi causa e con pozzo luce interno, ad est con la viabilità pubblica, a sud con area cortiliva



condominiale, a ovest con vano scala e con proprietà Parisi o aventi causa.

L'appartamento è raggiungibile dal solo vano scala, essendo lo stabile sprovvisto di impianto ascensore, e si compone di una zona giorno costituita da un ampio ingresso/salone di mq. 18,60 e da una cucina di mq. 19,05. La suddetta zona giorno si collega a mezzo di un disimpegno di mq. 1,50 con il blocco servizi composto da un bagno di mq. 5,85, un doppio servizio/lavanderia di mq. 3,45 e da un ripostiglio di mq. 3,25. La zona notte è collegata al resto dell'appartamento mediante un corridoio di mq. 7,95 e si compone di una camera matrimoniale di mq. 15,95, di una cameretta singola di mq. 9,50 e di un locale stireria di mq. 7,00.

Completa la superficie commerciale dell'immobile un ampio balcone di mq. 15,05 che si sviluppa a giro integralmente sul fronte sud-ovest dello stabile, di cui una porzione di circa 4,00 mq è chiusa con struttura precaria in alluminio e vetri.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Ingresso/Salone	18,60	Corridoio	7,95
Cucina	19,05	Camera Matrimoniale	15,95
Disimpegno	1,50	Cameretta	9,50
Bagno	5,85	Stireria	7,00
Ripostiglio	3,25	Balcone	15,05
Lavanderia	3,45		

L'altezza netta interna dei locali è di 3,00 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con muratura a cassetta (forati con intercapedine).

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le



pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno, dotati di cassonetto e avvolgibile.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, citofonico e di climatizzazione.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo svolto, il bene è abitato dal nucleo familiare dei debitori esegutati.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la piena proprietà dell'appartamento, originariamente distinto al foglio n. 33, p.lla

1452, sub. 8, è pervenuta ai coniugi

[redacted], odierni esegutati, per atto di compravendita del 11/06/2001, in Notaio Dott. Luisa Costanza, rep. 21162 – racc.

13920, trascritto il 19/06/2001 ai nn. 10177/8196 da potere del

[redacted]

[redacted]



Il bene era pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Mario Adorno da Floridia, in data 02/06/1980, registrato a Siracusa il 16/06/1980 al n. 3110. Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 5.

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 – “Tessuto edificato denso” di cui all'art. 21 delle N.T.A. del PRG comunale vigente.

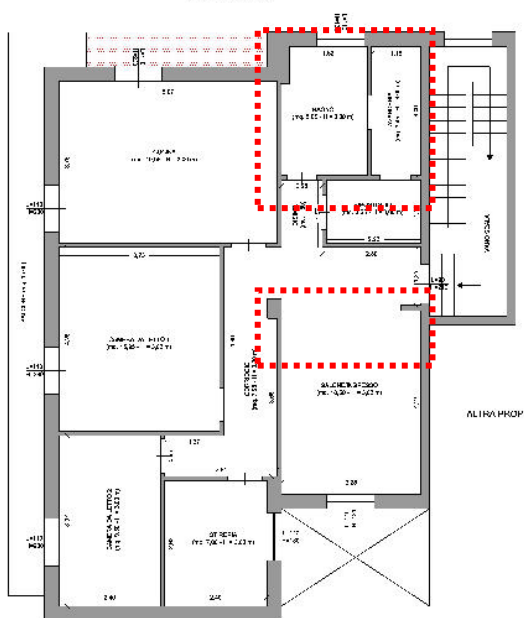
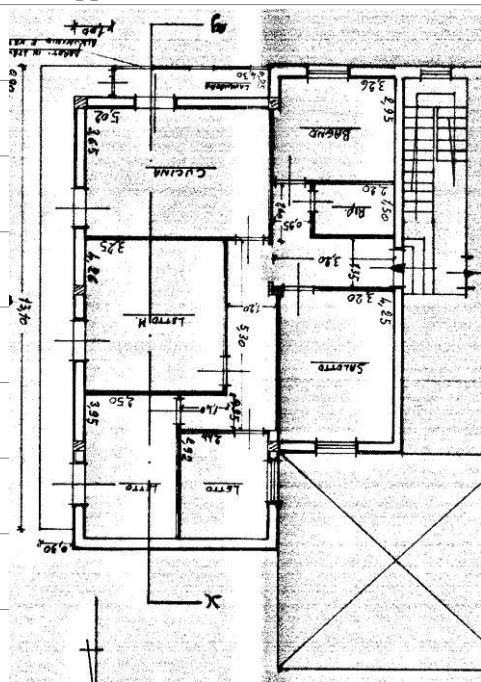
Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0110837 del 19/07/2022 (allegato 6).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- Il piano terra e il piano primo del plesso immobiliare, nel quale il bene pignorato si inserisce, è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 1097 del 29/08/1968 e successiva variante del 21/12/1970 rilasciata dal Comune di Siracusa alla ditta [REDACTED]
- La sopraelevazione del piano secondo è stata realizzata abusivamente e per la stessa presentata istanza di concessione in sanatoria in data 01/04/1986, prot. 29833, ai sensi della L. 47/85 dalla ditta [REDACTED]
- Il Comune di Siracusa rilasciava al richiedente Parisi Antonino la concessione edilizia in sanatoria n. 33/01-2, prat. ed. n. 178/P, in data 15/02/2001. **Si precisa che con il medesimo titolo è stata altresì sanata la porzione del balcone chiusa con struttura precaria a vetri;**
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori titoli urbanistici per l'immobile in oggetto, **il quale risulta sprovvisto del certificato di agibilità.**



In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non coincide con gli elaborati del progetto approvato, avendo riscontrato una differente distribuzione interna dell'appartamento.



Planimetria catastale del 1980

Rilievo stato di fatto

Come si evince dalle immagini sopra riportate, l'originario bagno è stato frazionato creando un doppio servizio accessibile dal ripostiglio, inoltre è stato abbattuto il tramezzo che divideva il salone dal disimpegno, creando un unico ambiente.

In merito alla differente distribuzione interna riscontrata nell'appartamento, l'intervento risulta sanabile previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.



Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Si rappresenta che l'agibilità dell'appartamento potrà essere richiesta solo ripristinando il tramezzo che divideva il salotto dalla zona ingresso, ma in una posizione arretrata di circa 65 cm dalla precedente, atteso che le dimensioni della finestra prospettante sul pozzo luce non garantiscono allo stato attuale il rispetto del rapporto aeroilluminante di 1/8 tra la superficie pavimentata e la superficie finestrata, requisito fondamentale ai fini igienico sanitari.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in € 5.000,00 incluse competenze tecniche, oneri, sanzioni e l'esecuzione delle opere edili sopra indicate.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il bene oggetto di pignoramento è così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 33, p.lla n. 2931, sub. 8, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 426,08, Piano 2 (allegato 7).

Si precisa che in catasto l'immobile risulta ancora intestato per la piena proprietà al



dante caus. [REDACTED], indicato erroneamente com [REDACTED]

I dati attualmente indicati in catasto provengono dalla variazione del 12/03/2015, prot. SR0032111, in atti dal 12/03/2015, per bonifica dell'identificativo catastale derivante dalla soppressione della particella n. 1542, sub. 8.

Tuttavia, si rileva che il mappale n. 1542 nasce da un mero errore catastale, in quanto sia la planimetria che le informazioni contenute nell'atto di vendita del 11/06/2001 identificano in maniera inequivocabile che l'originaria particella che distingueva l'unità immobiliare in questione era la n. 1452.

Fino alla data del 21/11/2013 la proprietà ricadeva in categoria F/5 (lastrico solare), in quanto non era stata presentata la variazione catastale relativa all'avvenuta sopraelevazione del fabbricato.

A tal proposito, si precisa che alla data del 08/07/2022 l'ultima planimetria in atti risultante in catasto era quella riferita al lastrico solare; per tale motivo lo scrivente ha presentato istanza di variazione per il corretto abbinamento della planimetria catastale dell'immobile (allegato 7).

Atteso che la planimetria depositata presso gli uffici del catasto è difforme dallo stato dei luoghi accertati, si ritiene necessario procedere con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

Allo stesso modo, essendo ancora l'immobile intestato al dante causa Parisi Antonino, dovrà procedersi con la presentazione di una richiesta di voltura, il cui costo, comprensivo di spese tecniche e imposte è pari ad € 200,00.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di



Siracusa in data 02/09/2022, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 5127 – RP n. 494 del 23/03/2021 per un montante ipotecario di € 149.772,50 e un capitale di € 74.886,25,00, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, in favore di Intesa BCI SpA contro [REDACTED]

La suddetta ipoteca nasce in rinnovazione a quella iscritta il 19/06/2001 ai nn. 10178/1171.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 12919 - RP n. 10367 del 15/07/2021, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 30/06/2021 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Intesa Sanpaolo SpA contro [REDACTED] per l'intera proprietà del bene.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 23/03/2021 RG 5127 – RP 494 - TRASCRIZIONE del 15/07/2021 RG 12919 – RP 10367

Tabella 5



Altre informazioni per l'acquirente

<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDAZIONE] - Atto di compravendita del 11/06/2001 in Notaio Luisa Costanza da potere di Parisi Antonino.

Si rappresenta che le formalità gravanti sull'immobile risultano caricate sia sull'attuale particella n. 2931, che sull'originaria particella n. 1452, a riprova del materiale errore catastale che vedrebbe ricondurre l'unità immobiliare alla particella n. 1542.

3.7 Situazione condominiale

Nel corso delle operazioni peritali, le parti esegutate hanno dichiarato che lo stabile nel quale si inserisce la propria unità immobiliare non è costituito nella forma di condomino, né è presente la figura di un Amministratore che si occupa della gestione del plesso.

Non essendoci alcun regolamento o tabelle condominiali, all'occorrenza i vari condomini raccolgono le somme necessarie alla gestione ordinaria del plesso.

3.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 07/09/2022 presso il catasto energetico della Regione Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è C, come desumibile dal suddetto attestato



riportato nell'allegato 10.

3.9 Stima del bene pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);



- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

- balconi (25%).

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie rilevata (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	9,64	1,00	9,64
2) muro a confine con altre prop.	4,00	0,50	2,00
3) superficie tramezzi	4,00	1,00	4,00
4) superficie abitabile	92,10	1,00	92,10
5) superficie esterna (balconi)	15,05	0,25	3,76
Totale			111,50

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 111,50.

3.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 850,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.



Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 7).

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 786,54.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato di circa il 6% perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico e catastale.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,070
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,920
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud Ovest/Sud Est	0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 2 lati	1,00
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	secondo	0,95
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,940
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,94
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,925

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad € 87.698,72, come di seguito riportato:

$$786,54 \text{ €/mq} \times 111,50 \text{ mq} = \text{€ } 87.698,72$$

3.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica,

anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 400,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 25% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,07%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 88.452,09, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 400,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 4.800,00
<i>Spese annue</i>	25%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 3.600,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,07%
<i>Totale</i>	€ 88.452,09



3.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 88.000,00, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 87.698,72
<i>Procedimento analitico</i>	€ 88.452,09
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 88.075,40

L'importo individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00
- Spese per regolarizzazione catastale: € 700,00
- **SOMMANO:** € **5.700,00**

VALORE DI MERCATO FINALE = € 88.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 08/09/2022

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Comunicazioni alle parti;

