



Architetto LAURA GIUFFRIDA

Studio di progettazione e
v.leM. Giardino, 31/a
(SR)laura.giuffrida@archiworldpec.it [cellulare339/8640404](tel:3398640404)
arch.lauragiuffrida@gmail.com

design
Sortino



Procedimento esecutivo immobiliare

Banca Monte Paschi

Contro

R.G. 423/2017 E.I.

G.E Dott. Salomone



SCHEDE SINTETICA IMMOBILE

Esec. R.G.423/2017E.I.				
G.E. Dott.sa C. Salomone				
Esperto del procedimento CTU dott .Arch. Laura GIUFFRIDA				
Diritto	Piena proprietà per la quota di 1/1			
Bene	Costruzione autonoma abitativa con ingresso al piano terra, primo, secondo piano e lastrico solare di copertura.			
Ubicazione	Comune di Avola, Via Locatelli in. 42			
Titolarità	Piena proprietà per la quota di 1/1, per atto del 07/06/2006, a rogito Notaio Ali Giovanni Repert. N. RG 15944 RP 8321			
Proprietari	½ indiviso ½ indiviso			
Dati Catastali	NCEU- Comune di Avola (SR), Foglio 84 Particella 1825, Sub. 3, Cat. A/4, CL. 2, Consist. 4 vani, Piano T-1-2, Via Locatelli, n. 42.			
Lotti	LOTTO UNICO			
Occupazione	Risulta occupato dallo stesso esecutato e dalla moglie, signori -, costituendone la propria residenza.			
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta			
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, NON sono stati rilevate irregolarità catastali, urbanistiche ed edilizie, dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.			
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria a nome di, N. 14 rilasciata dal Comune di Avola, in data 23/02/2006.			
Agibilità/Abitabilità	Da richiedersi: spese di rilascio €40,00 oltre marche tot. €100,00 circa			
Valore di Mercato	€.76.000,00			
Valore del Canone di Mercato	€/mese 300,00			
Vendibilità e motivo	Sufficiente - la tipologia abitativa presenta le caratteristiche di utilizzo per una famiglia tradizionale.			
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet			
Vincoli	Nessun tipo di vincolo,			
Oneri	Nessun tipo di onere			
APE	Redatta l'APE con Classe Energetica F deposito Catasto Energetico Regione Sicilia in data 21 gennaio 2020			
ISCRIZIONI				
Iscrizioni pregiudizievoli	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> ISCRIZIONE del 07/06/2006 Registro Particolare 5571 Registro Generale 15953 Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 50771 del 31/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO </td> <td style="width: 33%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> ISCRIZIONE del 06/12/2006 Registro Particolare 5210 Registro Generale 26629 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42068/2010 del 23/11/2010 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/72 </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> TRASCRIZIONE del 09/10/2017-Registro Particolare 11353 Registro Generale 15137 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3577/2017 del 20/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI </td> </tr> </table>	ISCRIZIONE del 07/06/2006 Registro Particolare 5571 Registro Generale 15953 Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 50771 del 31/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO	ISCRIZIONE del 06/12/2006 Registro Particolare 5210 Registro Generale 26629 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42068/2010 del 23/11/2010 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/72	TRASCRIZIONE del 09/10/2017-Registro Particolare 11353 Registro Generale 15137 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3577/2017 del 20/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ISCRIZIONE del 07/06/2006 Registro Particolare 5571 Registro Generale 15953 Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 50771 del 31/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO	ISCRIZIONE del 06/12/2006 Registro Particolare 5210 Registro Generale 26629 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42068/2010 del 23/11/2010 IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/72	TRASCRIZIONE del 09/10/2017-Registro Particolare 11353 Registro Generale 15137 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3577/2017 del 20/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		



Premessa

Con ordinanza del 17 maggio 2019, disposta dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott.sa Salomone, la sottoscritta, dott. arch. Laura Giuffrida - iscritta presso l'Ordine degli Architetti di Siracusa, con n. 473- valutatore immobiliare certificato, ai sensi delle norme **UNI11558, NoIMQ-VI-1901011, REQUISITI DI CONOSCENZA, ABILITA' E COMPETENZA**- iscritta presso l'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia, al n. 19.950, con studio tecnico a Sortino (SR), in viale Mario Giardino 31/A- era nominata CTU, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Salomone, nel procedimento esecutivo, promosso da Banca Monte Paschi di Siena, contro e .

Accettando l'incarico, prestava giuramento di rito, in data 30 maggio 2019. Successivamente, provvedeva ad effettuare le comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali- fissate per il giorno 31 luglio 2019- inviando avviso tramite pec, al creditore procedente e con raccomandata AR, ai debitori esecutati, signori e .

Alla data stabilita, si accedeva presso l'immobile pignorato, avendo la presenza dei debitori esecutati, assistiti dal procuratore nominato, avv. .

Si procedeva ad ispezionare l'immobile, descritto nell'atto di pignoramento, confrontando la distribuzione dell'immobile, con la planimetria catastale, precedentemente acquisita, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, eseguendo i rilievi metrici e fotografici.

Pignoramento immobiliare. Dati catastali degli immobili pignorati

Con atto di pignoramento, depositato nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, in data 14 settembre 2017 dall'avv. Filippo La Scala, la Banca Monte Paschi di Siena, con sede in Siena, in persona dell'avv., sottoponeva ad esecuzione forzata, l'immobile di proprietà dei debitori esecutati, signori e , così descritto nell'atto di pignoramento immobiliare:



**“Pienaproprietà per 1/1 del sig.e piena
proprietà per 1/1 della signora,in regime di
comunione legale: appartamento in comune di
Avola,
via Locatelli n.42,
censito nel N.C.E.U. del Comune di Avola,
al foglio 84, p.lla 1825, sub 3.**

Operazioni peritali e primo sopralluogo dell’31 luglio 2019

Alla data comunicata, pci si recava presso l’immobile, all’interno della costruzione abitativa, in possesso di entrambi i debitori eseguiti. Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici, necessari a procedersi alla stima dell’immobile, secondo quanto richiesto dal Giudice, con l’incarico disposto, alla presenza dei debitori e del loro procuratore nominato, avv. .Successivamente, si ritornava presso i luoghi, all’interno dell’immobile pignorato, in data 8 gennaio 2020, per procedersi ad ulteriori rilievi necessari, per la redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica (APE), come disposto dal Tribunale di Siracusa. Lo stesso giorno, si ritornava anche presso l’ufficio urbanistica del Comune di Avola – previ accordi telefonici con il dirigente – per acquisire ulteriori informazioni e documentazioni, relative alla situazione urbanistica della costruzione edilizia, oggetto di esecuzione.

Descrizione della costruzione abitativa ad Avola, in via Locatelli

L’immobile pignorato, descritto nell’atto di pignoramento, è costituito da una costruzione ad uso residenziale, posta in zona semicentrale del Comune di Avola. Il fabbricato, contiguo ad altri edifici della medesima tipologia, è composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano terra. La seconda elevazione di piano, è occupata dal lastrico solare, di copertura, edificato solo per una parte della superficie di piano- che nella sua interezza, misura 6,55 x 6,60, per un totale di mq 42; al rimanente porzione- per una superficie di 6,66 x 2,10- è area scoperta, a lastrico solare, costituendo, pertanto, un accessorio al locale sgombero che vi dà ingresso, insieme al disimpegno, sul quale è posto anche il vano scala, dal quale si perviene, dai sottostanti livelli della costruzione.



Il fabbricato è di recente realizzazione. Il titolo abilitativo, concesso dal Comune di Avola - risalente all'anno 2006- rilasciato alla dante causa dei debitori eseguiti, signora - nonché lo stato discreto di manutenzione del corpo di fabbrica, confermano che trattasi di costruzione recente, ben mantenuta.

All'esterno, il prospetto è rifinito e rivestito, nella parte bassa della costruzione- a partire dalla quota marciapiede e, sino al primo livello di piano - con piastrelle in ceramica, posate in diagonale, sino al punto di imposta dell'arcata, che forma la rientranza del portoncino, e con regolare andamento retto, le piastrelle rettangolari, della medesima tipologia. La restante parte del prospetto, è rivestita da finitura ai silossanici, di colore bordeaux, in buono stato.

Lo stato del rivestimento di facciata è buono; non si denotano, ancora, fenomeni di deterioramento degli intonaci e delle finiture. Le ringhiere, sul balcone, sono anch'esse ben verniciate, prive di ruggine e con smalto ben aderente all'inferriata.

Al suo interno, la costruzione abitativa si distribuisce in tre livelli di piano: il piano terra- da cui si accede, dalla strada- dov' è collocata la zona giorno, con la cucina e l'area per il pranzo; il primo piano, in cui è sistemata la camera matrimoniale, il ripostiglio ed il bagno e, infine, l'ultimo piano, che costituisce un locale di sgombero dal quale si accede alla terrazza, che funge da lastrico solare.

La pavimentazione della casa è costituita da piastrelle in ceramica, colore chiaro, posate "a punta di diamante". La residenza non è di grandi dimensioni, ma abitabile per un piccolo nucleo familiare, essendovi solo una camera da letto. Le rifiniture non di pregio, ma nuove e di buon gusto. La zona semicentrale, in cui trovasi collocata, ha strade di media larghezza, con possibilità di posteggio, per gli autoveicoli.

L'immobile ben potrebbe prestarsi ad essere utilizzato, nei mesi estivi, per soggiorni turistici, considerate le medie dimensioni dei piani su cui si distribuisce e la vicinanza dal mare e della zona balneare, a poche centinaia di metri.



Acquisizione documentazione catastale Relativa all'immobile pignorato

DATICATASTALI-SUPERFICIE

La costruzione abitativa, secondo i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta censita nel **N.C.E.U. del Comune di Avola, al foglio 84, p.lla 1825, sub 3.**

Alla data del sopralluogo, si procedeva ad ispezionare l'immobile, raffrontando la distribuzione planimetrica dell'elaborato catastale, precedentemente acquisito, risultando, l'elaborato catastale, conforme alla situazione dei luoghi. Si effettuava rilievo metrico e fotografico, prendendo appunti su separati fogli. Si ritornava, infine, presso la costruzione edilizia, in data 8 gennaio 2020, per procedersi ad ulteriori rilievi, necessari alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), che alla presente si allega. In tale circostanza, si verificava, altresì, la conformità del progetto approvato in sanatoria, dal Comune di Avola, alla precedente proprietaria. Si rileva una copertura, costituita da struttura metallica ricoperta da pannelli intermo-copertura, ma con struttura metallica, facilmente removibile e chiusa non per quattro lati.

FORMALITA'ACARICODELL'IMMOBILEPIGNORATO

Le ispezioni ipotecarie, effettuate all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa, restituiscono le formalità a carico dell'immobile pignorato, e risultano, alla data dell'ispezione, eseguita il 14/01/2020, le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 07/06/2006 – Registro Particolare 8321 Registro Generale 15944 Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 50769/19731 del 31/05/2006 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/06/2006 – Registro Particolare 5571 Registro Generale 15953 Pubblico Ufficiale Ali Giovanni Repertorio 50771/19731 del 31/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
3. ISCRIZIONE del 06/12/2010 – Registro Particolare 5210 Registro Generale 26629 Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 42068/2010 del 23/11/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
4. TRASCRIZIONE del 09/10/2017 – Registro Particolare 11353 Registro Generale 15137 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3577/2017 del 20/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dall'elenco delle formalità, e si esaminava la nota di trascrizione Registro Generale N. 15944, R.P. n. 83 21, prodotta dall'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, così rappresentata:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 31/05/2006

Notaio:ALI' Giovanni

Sede: Avola

Dati relativi alla convenzione:

specie: Atto tra vivi

descrizione:112 compravendita

SEZIONE B immobili

Immobile n. 1

Comune: Avola

Catasto:fabbricati

Foglio 84, p.lla 1825, sub 3

SOGGETTI:

-

Contro:

Pertanto, tale circostanza conferma la regolarità edilizia dell'immobile, e la relativa concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Avola, alla precedente proprietaria, signora, di seguito meglio descritta, prodotta dall'Ufficio urbanistica del Comune, a seguito di richiesta, inoltrata tramite pec, dalla sottoscritta, unitamente agli elaborati grafici che la compongono, che si allegano.



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Si inoltrava, tramite pec del 20/11/2019, richiesta di acquisizione della documentazione edilizia ed urbanistica, riferita all'immobile pignorato, al Comune di Avola. Successivamente, l'ufficio produceva copia della documentazione presente agli atti del Comune- in riferimento all'immobile pignorato- costituita dalla pratica edilizia n. 327 anno 2005, Concessione per la Esecuzione di opere in sanatoria ai sensi dell'art. 13, legge 47/85, rilasciata dal Comune di Avola, alla signora , **N. 14 del 23/02/2006**. Unitamente alla documentazione- relativa alla concessione edilizia in sanatoria- erano prodotti gli elaborati grafici, del progetto del fabbricato edilizio, costituente la costruzione abitativa pignorata, e copia della nota di trascrizione Registro Generale 6779, Registro Particolare 3345 del 23/02/2006, riferita alla concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Avola, alla signora, dante causa dei debitori eseguiti, come rilevato dalla ispezione ipotecaria della nota, riportata alla precedente pagina 4.

Non è stato prodotto, da Comune, il Certificato di abitabilità, non rilasciato, in quanto non richiesto dal alcuna delle parti proprietarie. Tale pratica, da espletarsi ai fini della vendita dell'immobile, comporta una spesa di circa 100 €, da corrisondersi in diritti per il Comune di Avola e marche da bollo, oltre le eventuali competenze tecniche, conferendosi mandato a professionista abilitato, per la redazione di pratica Segnalazione Certificata Agibilità (SCA) e l'asseverazione delle dichiarazioni tecnico-urbanistiche, a corredo di tale pratica. L'onorario del professionista è a discrezione, potendosi aggirare, intorno a €1.000 i costi nel totale, da sostenersi ai fini dell'attestazione suddetta, tra oneri e bolli e onorario professionale.

Per quanto concerne la tettoia realizzata a parziale copertura del lastrico solare, essendo la medesima di possibile eliminazione- in quanto sostenuta da elementi strutturali facilmente asportabili- non viene considerata "nuova costruzione", contrariamente ai casi di tettoie chiuse (ovvero delimitate, lateralmente, da muri), che per tali caratteristiche sono soggette ai relativi permessi di costruire. Né, nella circostanza esaminata, dell'immobile oggetto di stima, la tettoia determina volumi considerevoli, tali da richiedere il permesso di costruire (Consiglio di Stato, sez. VI, n. 2658 del 16 giugno 2016).



STIMADELLACOSTRUZIONEABITATIVA,ADAVOLA,IN VIA LOCATELLI

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

Per eseguire la valutazione della costruzione ad uso abitativo, composta da tre livelli di piano fuori terra, si procede utilizzando due diversi metodi di stima: il metodo di stima diretto per confronto ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito. Se i risultati ottenuti, applicando le differenti metodologie, non conducono a smenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile considerarsi, quale valore finale dell'immobile oggetto di valutazione, quello cui si perviene, eseguendo la media matematica dei risultati conseguiti, applicando le due differenti metodologie.

STIMADELLACOSTRUZIONEABITATIVA,ADAVOLA

a) METODODISTIMADIRETTOPERCONFRONTO

1-La logica delle stime

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

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

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

Oltre alla consultazione di tali dati, si esamina l'andamento del mercato immobiliare, nella zona in esame, attraverso la lettura degli articoli, che descrivono l'andamento del mercato immobiliare, nel luogo di appartenenza dell'immobile. L'articolo che di seguito si riporta, riproduce l'andamento del mercato immobiliare ad Avola, all'inizio del corrente anno, alla data dell'**8 gennaio 2020**.



L'osservatorio immobiliare ad Avola

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare ad Avola

Mercato Immobiliare ad Avola

Mercoledì 8 gennaio 2020

Avola, con una popolazione di 31.328 abitanti, è un comune della provincia di Siracusa. Dista circa 22 Km da Siracusa.

Solamente circa il 6% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.917 annunci immobiliari, di cui 1.630 in vendita e 287 in affitto, con un indice complessivo di 61 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone ad Avola è compreso in tutta la città tra 350 €/m² e 1.100 €/m² per la compravendita e tra 1,3 €/m² mese e 4,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (950 €/m²) è di circa il 14% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.150 €/m² ed è anche di circa il 5% inferiore alla quotazione media provinciale (1.050 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la città ad Avola è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 600 €/m² e 1.250 €/m².

Avola ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 950 €/m², quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 188% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.



2-La teoria dell'ordinarietà

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

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

Per pervenire al più probabile valore di mercato, della costruzione abitativa esaminata, si procede alla consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare(OMI) relativi al primo semestre dell'anno 2018 (ultimo periodo utile pubblicato) per il Comune di Avola e per la zona di collocazione di esso.

In riferimento alla costruzione abitativa, in stato di conservazione normale, si verifica che i valori indicati, per le costruzioni di questa tipologia, di tipo "normale", oscillano tra i 700 ed i 900 €/mq, in riferimento al 1 semestre 2019.

Considerato, pertanto, lo stato di manutenzione dell'immobile, di recente edificazione, risalente, come da concessione edilizia fornita dal Comune di Avola, all'anno 2006; tenuto conto, altresì, del posizionamento in zona semi-centrale, dell'immobile, nell'abitato di Avola; visionate le pubblicazioni relative al mercato immobiliare del Comune e dell'andamento delle vendite, in loco; considerato il discreto stato di manutenzione del fabbricato, può ritenersi attendibile, stabilire un prezzo di mercato unitario, cautelativo, di **700 €/mq.**

Considerata, pertanto, la superficie della costruzione abitativa- verificata attraverso la planimetria catastale acquisita dalla sottoscritta, ed agli elaborati planimetrici, forniti dal Comune di Avola, raffrontata allo stato di fatto dell'immobile, attraverso i rilievi eseguiti, all'atto dei sopralluoghi - si avrà:

PIANOTERRA

mt6,50X6,55= mq 42,00

PIANOPRIMO

mt6,50X6,55= mq 42,00

PIANOSECONDO

mt6,55X4,30= mq 28,00

totale superficie abitativa mq 112,00

pertinenza al primo piano balcone mt5,20x1,00=mq 5,20

Pertinenza al secondo piano terrazza mt 6,55x2,10=mq 13,75

Totale superfici pertinenze mq 19,00



Riferendosi, pertanto, ad un valore medio, in riferimento all'intervallo indicato dai valori OMI, per gli immobili ad uso abitativo, di 700 €/mq, e valutando le pertinenze all'abitazione (costituite dalla terrazza) con un valore corrispondente al 60% di quello adottato per la superficie abitativa, di 420 €/mq, e ad un valore medio di 500 €/mq per il vano tecnico, di accesso al terrazzo, al secondo piano, si avrà:

PIANOTERRA

mt6,50X6,55= mq 42,00x700€/mq= € 29.400+

PIANOPRIMO

mt6,50X6,55= mq 42,00x700€/mq= € 29.400+

PIANOSECONDO

mt6,55X4,30= mq 28,00x500€/mq= € 14.000+

pertinenza al 1 p. balcone mt 5,20 x 1,00 = mq5,20x 420 €/mq = € 2.200 +

Pertinenza al 2p. terrazza mt 6,55x2,10=mq13,75x420€/mq=€5.800=

Totale valore costruzione abitativa e pertinenze in cifra tonda € 81.000

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

a) Ricerca del Reddito normale da capitalizzare

La stima si articola in:

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

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

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- ⌘ **Economico:**
un bene vale quanto rende
- ⌘ **Finanziario:**
il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale



di una serie di annualità posticipate per un numero di anni pari alla durata del bene
 ⚗ se la durata presunta è infinita, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni

Formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

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

V_m = valore dell'immobile R_n

= reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Nel caso che ci riguarda, si esaminano - come per la stima effettuata con il metodo di stima diretto per confronto - i valori OMI, che definiscono i valori locativi, in riferimento ad immobili ad uso abitativo, oscillanti da 3,1° a 4,3 €/mq-mese.

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

Pertanto, valutato un reddito da locazione della costruzione abitativa, di 2,70 €/mq-mese, si avrà:

$$mq \ 112 \times 2,80 \text{ €/mq-mese} = 300 \text{ €/mese} \quad \text{in cifra tonda}$$

REDDITO ANNUO DA LOCAZIONE:

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

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

$$\begin{aligned} \text{spese annue: } 30\% \text{ di } € \ 3.600 &= € \ 1.080 && \text{in cifra tonda} \\ € \ 3.600 - 1.080 &= € \ 2.520 && \text{ricavato annuo netto, da locazione} \\ € \ 2.520 / 0,035 &= \text{€ } \mathbf{72.000} && \text{in cifra tonda} \end{aligned}$$



Valore finale della costruzione abitativa ad Avola, invia Locatelli

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

€ (81.000+72.000):2=

€ 76.000 in cifra tonda

VALORE FINALE DELLA COSTRUZIONE ABITATIVA AD AVOLA, IN VIA LOCATELLI

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per il Comune di Avola, in riferimento al 1 semestre 2019;

ALLEGATO 2 visura catastale immobile, censito nel N.C.E.U. del Comune di Avola, al fgl 84, p.lla 1825, sub 3;

ALLEGATO 3 planimetria catastale dell'immobile;

ALLEGATO 4 ispezione ipotecaria per immobile;

ALLEGATO 5 nota di Trascrizione R.g.15944,R.p.8321;

ALLEGATO 6 convenzione concessione edilizia, tra il Comune di Avola e la signora ;

ALLEGATO 7 concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Siracusa, alla signora ;

ALLEGATO 8 elaborati grafici della concessione edilizia, piante;

ALLEGATO 9 elaborati grafici della Concessione Edilizia, prospetti;



ALLEGATO 10 fotografie immobile pignorato;

ALLEGATO 11 n.2 verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 12 ricevuta PEC trasmissione relazione CTU al creditore procedente, del 17/01/2020;

ALLEGATO 13 Attestazione Prestazione Energetica(APE)

ALLEGATO 14 ricevuta dell'avvenuto deposito dell'Attestazione di presentazione **APE**, al Catasto Energetico della Regione Sicilia, in data 21 gennaio 2020, a firma della sottoscritta arch. Laura Giuffrida, iscrizione all'albo dei Certificatori Energetici n. 19950.

- Parcella: spese esenti sostenute ed onorario richiesto.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa 21/01/2020

CTU
Dott. Arch. Laura GIUFFRIDA
Valutatore immobiliare certificato IMQ

