

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 34/2023 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Nel processo di esecuzione promosso da:

PRISMA SPV SRL

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 30/06/2023

Il C.T.U.
Dott. Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento, 11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 1754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 11/03/2023 nella procedura n° 34/2023 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da PRISMA SPV SRL contro _____ per la stima dei beni pignorati.

In data 14/03/2023 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



☐ *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

☐ *iscrizioni di ipoteche;*

☐ *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

☐ *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

☐ *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

☐ *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

☐ *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

☐ *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;



VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene



dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si concordato con l'Avv. Dario d'Asaro, custode in questa procedura, la data per il sopralluogo, che è stato fissato per il giorno 05/04/2023 alle ore 16,00, notificandola all'esecutato mezzo raccomandata postale.

In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza del custode e del proprietario ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento indipendente su due piani, sito a Portopalo di Capopassero, via Ugo Foscolo, n1 angolo via Europa.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Portopalo di Capopassero al foglio 37, particella 577, ed è suddiviso in due sub: sub 1, categoria C/6, posto al piano terra con una rendita di € 75,30 e sub 2, tra piano terra e primo piano, cat A/3 con una rendita catastale di € 464,81, entrambi in testa in testa alla ditta:

Si fa presente che, nel pignoramento, i cespiti pignorati risultano censiti al catasto al fg. 37 p.lla 433 sub 1 e sub 2. A seguito di allineamento mappe, la suddetta particella è stata soppressa ed ha costituito la p.lla 577; la planimetria allo stato attuale risulta conforme a quella depositata presso il catasto.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è un edifici residenziale indipendente di due elevazioni fuori terra. L'edificio sorge in una zona centrale di Portopalo di Capopassero, un'area che per la sua localizzazione tra l'isola di Capopassero e il Castello Tafuri, ha un carattere



turistico oltre che residenziale. L'area è dotata quindi di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma anche attività turistico ricettive.

La superficie commerciale dell'immobile censito al catasto al fg. 37 p.lla 577 sub 2 cat. A/3, è di circa 158 mq, di cui 144 di superficie coperta, l'altezza interna utile è pari a 3,40 m al piano terra e 3,10 m al piano primo. **La superficie commerciale dell'immobile censito al catasto al fg. 37 p.lla 577 sub 1 cat. C/6, è 18 mq** con un'altezza interna utile è pari a 3,40 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Balconi, terrazzi, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono computati nella misura del del 30%, fino a mq. 25;

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno	15.6 mq	18.1 mq	3,40 m	SUD EST finestra 1,00 x 1,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato
cucina	19.6 mq	26.5 mq	3,40 m	SUD EST Porta finestra 1,00 x 2,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura e in parte rivestite in ceramica Infisso in alluminio anodizzato
Bagno1	4.6 mq	6.1 mq	3,40 m	SLD	scadente Pavimentazione e rivestimento in ceramica Porte in legno tamburato
camera 1	14.4 mq	16.9 mq	3,10 m	EST Porta finestra 1,00 x 2,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato
camera 2	8.4 mq	9.8 mq	3,10 m	SUD EST Porta finestra 1,00 x 2,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato
camera 3	19.6 mq	26.5 mq	3,10 m	SUD EST Porta finestra 1,00 x 2,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato



Camera 4	4,6 mq	6,1 mq	3,10 m	EST Porta finestra 1,00 x 2,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato
Bagno 2	5,2 mq	7,2 mq	3,10 m	SUD EST finestra 0,80 x 1,60	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio anodizzato Porte in legno tamburato
ripostiglio	4,6 mq	6 mq	3,10 m	SLD	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Porte in legno tamburato
corridoio	5,6 mq	6,8 mq	3,10 m	SLD	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Porte in legno tamburato
Vano scala		14 mq		lucernario	Scadente Scalini rivestiti in marmo Senza parapetto

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi scadente.

Nel complesso il bene di presenta con finiture poco curate: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'appartamento è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

La scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano è in cemento armato, gli scalini sono rivestiti in marmo e manca di ringhiera.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità del sig.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Iscrizione del 22/11/2007 - Registro Particolare 6568 Registro Generale 27962
Pubblico ufficiale Morello Filippo Repertorio 38774/13102 del 19/11/2007



ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo del
19/11/2007, Rep.n. 38774/13102 del Notaio Morello Filippo Sede Ispica (RG)

Soggetto a favore

Banco di Sicilia S.P.A. Sede Palermo C.fiscale 05102070827

Soggetti contro

1.

2.

Immobili:

1. autorimessa in Portopalo Di Capo Passero (SR) Fg 37 P.IIa 433 Sub 1 cat. C6,
via U. Foscolo n. 1 Piano T
2. appartamento di tipo economico in Portopalo Di Capo Passero (SR) Foglio 37
P.IIa 433 Sub.2 cat A/3, via U.Foscolo n. 1 P.T/I/2

- Trascrizione del 24/02/2023 - Registro Particolare 2929 Registro Generale 3615,
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa, Rep.n. 63 del
11/01/2023

Immobili:

1. autorimessa in Portopalo Di Capo Passero (SR) Fg 37 P.IIa 433 Sub 1 cat. C6,
via U. Foscolo n. 1 Piano T
2. appartamento di tipo economico in Portopalo Di Capo Passero (SR) Foglio 37
P.IIa 433 Sub.2 cat A/3, via U.Foscolo n. 1 P.T/I/2

soggetti a favore:

PRISMA SPV SRL c.fiscale 05028250263 per la quota 1/1 di proprietà dell'immobile 1
e per la quota 1/1 di proprietà dell'immobile 2

Soggetti contro:

1.

..... per la quota 1/1 di proprietà dell'immobile 1 e per la
quota 1/1 di proprietà dell'immobile 2



PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

Dal 31/07/1974 ad oggi di proprietà di _____ che acquista con atto di compravendita del Notaio Luca La Ciura Sede Rosolini trascritto il 29/08/1974 ai nn. 15763/12677 da potere di _____

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di _____ alla Licenza di Costruzione n. 55/76 rilasciata dal Comune di Portopalo di Capopassero il _____ del 02/07/1976.

Dal confronto tra le planimetrie allegata alla Licenza edilizia e lo stato attuale sono state riscontrate delle differenze, nello specifico:

- al piano terra è stata demolita la parete tra il soggiorno e la cucina, creando così un ambiente unico; è stata aperta una porta tra la cucina e quello che in origine era garage ma che viene adibito a spazio abitativo, collegato direttamente al soggiorno da una porta; ed è stato eliminato il disimpegno che portava al vano scala.
- al piano primo è stato eliminato un tramezzo per ingrandire la camera n. 3 nella planimetria allegata.

Queste modifiche interne sono state eseguite senza alcun titolo abilitativo.

Inoltre l'immobile è privo di certificato di abitabilità.

Da un'analisi delle succitate difformità si possono ipotizzare i seguenti importi:

- oneri per la presentazione della Cila al Comune di Portopalo di Capopassero:
 - € 1.000,00 la sanzione dovuta in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
 - aggiornamento catastale € 250,00
 - € 500,00 spese tecniche per la presentazione della pratica;
- oneri per la presentazione della SCA (segnalazione certificata di Agibilità) al Comune di Portopalo di Capopassero:
 - € 1.000,00 per onorario al tecnico;
 - € 2.000,00 lavori di adeguamento impianto elettrico;
 - € 500,00 per compenso al tecnico abilitato alla redazione del Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008
 - € 50,00 per pagamento dei diritti Comune di Portopalo di Capopassero per presentazione SCA.



VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica **F** come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

La valutazione dell'immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima: il criterio di stima del Valore di Mercato e il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due valori calcolati si ottiene il valore stimato dell'immobile.

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO definito come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	850,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	690,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	760,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2022 semestre 2)	Min 530,00 €/mq Max 760,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 706,00 €/mq



Consideriamo la superficie catastale pari a 158 mq,

Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 158 \times 706,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 111.548,00$$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: scadente	0,80
Zona: centrale	1,20
Tipologia: appartamento	1,00
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: scadenti	0,80
Orientamento: ottimo	1,20

$$V_x = \text{PRZ medio} * \prod k_j$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 706,00 \times 0,97 = \text{€/mq } 684,82$$

$$\text{valore complessivo: } 158 \text{ mq} \times 684,82 \text{ €/mq} = \text{€ } 108.201,56$$

- La stima per capitalizzazione dei redditi é l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

1. Esame dei fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile;
2. Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
3. Determinazione delle spese medie annue (S);
4. Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

La capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da:

$$V = (R - S) / r$$

Considerando:



il Valore di locazione pari a 2,4 €/mq x mese (valore pubblicati sull'Osservatorio del mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico ricadenti in quella specifica zona di zona di Portopalo) da cui deriva un reddito medio annuo R pari a € 4.550,40;

le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfitti ed insolvibilità pari circa al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari al 3% di R, le imposizioni fiscali annue pari al 12% di R e la quota annua di ammortamento pari al 3% di R;

si avrà a fronte di un Reddito lordo medio annuo R = € 4.550,40, una Spesa media annua pari al 27% di R

$$S = 1.228,60 \text{ €}$$

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 3%, si otterrà

$$V = (4.550,40 - 1.228,60) / 0.03 = 110.726,67 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € **109.464,00**.

A questo valore bisogna aggiungere quello del vano **garage**.

Sulla base di un'indagine di mercato su beni, si sono ricavati dei prezzi unitari, correnti nella stessa zona e praticati a beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione già venduti, ottenendo un valore medio

valore medio : 370,00 €/mq

Consideriamo la superfice catastale pari a 18 mq,

Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 18 \times 370,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.660,00$$

Il valore totale dell'immobile sarà pari a € **116.124,00**.

Tale valore dovrà essere adeguato decurtando le voci di spesa relative ai eventuali costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica:

- € 1.000,00 per la presentazione della Cila con sanzione in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
- aggiornamento catastale € 250,00
- € 500,00 spese tecniche per la presentazione della pratica;



- € 1.000,00 per onorario al tecnico per la presentazione della SCA;
- € 2.000,00 lavori di adeguamento impianto elettrico;
- € 500,00 per compenso al tecnico abilitato alla redazione del Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008
- € 50,00 per pagamento dei diritti Comune di Portopalo di Capopassero per presentazione SCA.

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 5.300,00

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

€ € 116.124,00 - € 5.050,00 = € 110.824,00

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Portopalo di Capopassero , Via Ugo Foscolo n.1 è pari a € 110.824,00

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.



ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Documentazione fotografica;
- all 3. Copia elaborato planimetrico;
- all 4. Estratto di mappa
- all 5. Planimetria catastale;
- all 6. Visura storica;
- all 7. Ispezione ipotecaria;
- all 8. Richiesta accesso agli atti comune di Portopalo di Capopassero
- all 9. Copia concessione edilizia
- all 10. Attestato di prestazione energetica;
- all 11. Invio perizia alle parti;
- all 12. Schema di parcella.

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 30/06/2022

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo

