



## INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Identificazione del Bene e corrispondenza tra i documenti.....	pag.07
4. Individuazione del Bene e svolgimento Operazioni Peritali.....	pag.08
5. Descrizione del Bene.....	pag.09
5.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato .....	pag.09
5.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Ben.....	pag.09
6. Stato di Possesso del Bene.....	pag.10
6.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sui Bene.....	pag.11
6.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati .....	pag.11
7. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico.....	pag.12
8. Eventuali costi per regolarizzare il Bene. ....	pag.12
9. Valutazione del Bene .....	pag.12
9.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.13
9.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.15
10. Valore di Mercato e Conclusioni.....	pag.16
11. Elenco Allegati.....	pag.16
Documentazione fotografica.....	pag.18



## 1\_Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 19/04/2017 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio e giorno 12/05/2017, la sottoscritta prestava giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa per il conferimento dell'incarico nella **Proc. Esec. Imm. n. 302/2016 R.G.Es.**, promossa dal Creditore Procedente, **Banca Agricola Popolare di Ragusa**, contro i signori [REDACTED], in qualità di debitori esecutati, per redigere la seguente relazione di stima, ovvero nel determinare il più probabile valore di mercato della seguente unità immobiliare sita presso il comune di Floridia (SR), individuata nell'atto di pignoramento come segue:

- **Laboratorio artigianale di mq 93, censito nel NCEU al foglio 25, p.lla 2401, Cat. C/3, classe 4, in Via Ariosto n. 117, piano terra, R.C. € 302,59.**

di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 2\_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **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);



B. **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;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- 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;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. 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;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. 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;
4. 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);

5. 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:

*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;*

*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;*

*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;*

6. 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;

7. 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 11, 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;

8. 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 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;

9. 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;

10. 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;

11. 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;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

### **3\_ Identificazione del bene e corrispondenza tra i documenti**

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia richiedendo, tramite istanza giorno 07/02/2017 la seguente documentazione relativa all' immobile in oggetto;



a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e dell'agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 9 giugno 2017 ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la visura catastale storica del compendio pignorato con la corrispondente planimetria e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene sopradetto, convergono in:

- **Laboratorio artigianale, censito nel NCEU al foglio 25, p.lla 2401, Cat. C/3, classe 4, in Via Ariosto n. 117, piano terra, R.C. € 302,59, consistenza di 93 mq, superficie catastale di mq 111.**

#### **4\_ Individuazione del bene e svolgimento delle Operazioni Peritali**

Giorno 12 ottobre 2017 alle ore 16:30, come preventivamente comunicato a mezzo raccomandata A/R alle parte debitrice e tramite posta certificata PEC all'avvocato Carmelo Zappulla, legale rappresentante del creditore procedente (*allegato1*), la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Ariosto n.117, presso il Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. Dallo stato dei luoghi e dalla visura catastale (*allegato 2*) in mio possesso, si evince che **la particella 2401, al foglio 25**, individua un locale per la vendita e produzione di pane e prodotti legati alla panificazione, posto al piano terra, le coordinate Gis sono: Lat.: 37° 4' 52.651" (37.0812) – Long.: 15° 9' 26.744" (15.1574), l'intera proprietà confina con la via Ariosto, con proprietà





In tale giorno è stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza dei debitori eseguiti. La sottoscritta, ha potuto esperire così le indagini di rito, effettuando dei rilievi metrici e fotografici relativi al compendio pignorato, al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale già acquisite prima del sopralluogo (*allegato 3\_verbale di sopralluogo*).

## **5\_Descrizione del Bene**

### **5.1 - Caratteristiche e Destinazione della zona di cui il fabbricato fa parte**

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici ed esercizi commerciali, ecc.), il bene oggetto del pignoramento, si trova ubicato nel territorio di Floridia (SR), nella via Ariosto, una delle strade principali del paese a senso unico di circolazione, parallela alla via C.so Vittorio Emanuele, è caratterizzata dalla presenza di edifici con due elevazioni fuori terra di tipo economico distribuiti in modo compatto nel territorio circostante. La zona a prevalente destinazione residenziale, con varie attività commerciali, è fornita di servizi pubblici e privati, il locale in oggetto fa parte di un fabbricato posto su di un unico livello fuori terra con copertura a terrazza praticabile in aderenza con altri lotti simili.

### **5.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne del bene**

Il locale con destinazione d'uso di vendita e laboratorio per la panificazione fa parte di un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra, il cui accesso avviene da una un'ampia porta a vetri sulla pubblica via, ovvero da Via Ariosto n. 117, accanto vi è un portoncino sempre al civico 117, che immette in un vano scala, con un'unica rampa senza parapetto e non rifinita che conduce al terrazzo soprastante calpestabile. Il locale è composto da una prima zona con bancone per la vendita, ed una seconda nel retro separata da un setto con funzione di laboratorio con tutte le attrezzature per la lavorazione e produzione di prodotti legati alla panificazione, dal forno all'impastatrice ecc., vi sono anche i servizi per gli addetti, questa zona è illuminata oltre che artificialmente anche naturalmente da un cavedio, utilizzato



come lavanderia, deposito, infatti per la presenza di due finestre ed una porta/finestra attraverso cui si accede, vengono garantite le condizioni di salubrità. L'altezza utile interna degli ambienti è di 3,60 m circa.

Gli Infissi esterni sono in alluminio, a schermare vi sono le avvolgibili in pvc con cassonetti interni. La pavimentazione è in ceramica chiara, la zona del laboratorio è rivestita per un'altezza di circa 2,00 m da piastrelle chiare, così come le pareti del bagno. Nella zona vendita vi è un controsoffitto dove sono incassati dei faretti, mentre le pareti sono tinteggiate al civile. L'immobile è provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico e produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico. Lo smaltimento delle acque "nere" è affidato alle condutture legate alla rete fognaria comunale, mentre lo smaltimento delle acque "bianche" avviene tramite pluviali e grondaie in PVC.

Sul terrazzo emerge la canna fumaria, ma sono presenti due serbatoi dell'acqua in eternit, così come la copertura del vano scala, che dovranno essere rimossi o incapsulati, i costi per lo smaltimento si aggirano intorno ai 20 €/mq.

Attualmente l'immobile non è fruito né utilizzato, infatti lo stato di manutenzione e conservazione è scadente, si nota la presenza di parti ammalorate, legate alla presenza di umidità nelle pareti perimetrali. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da una struttura in cemento armato, il solaio è in latero-cemento, esternamente l'unico prospetto su via Ariosto è rivestito da lastre in pietra chiare per tutta l'altezza.

## **6 - Stato di possesso del bene**

Dall'analisi dei seguenti documenti in mio possesso:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 11/02/2009 N. 3069/817, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa - Ragusa;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 5/09/2016 - trascritto ai NN. 14227/10796 nascente da pignoramento del 12/08/2016 notificato dal Tribunale di Siracusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede a Ragusa;
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 14/09/2016 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;



e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che, il bene oggetto del pignoramento, risulta essere di proprietà della signora [REDACTED] in regime di comunione legale per la quota di 500/1000 ciascuno.

Agli esecutati, l'immobile è così pervenuto:

Per Atto di Compravendita del 23 dicembre 1980 in Notaio Adorno Mario in data 09/01/1981 ai nn. 462/413, da potere [REDACTED]

Ad oggi il bene posto al piano terra con destinazione d'uso di laboratorio per la produzione e vendita di pane e prodotti simili in via Ariosto n. 117, Floridia, è inutilizzato, infatti dalle foto emerge che il panificio non è più attivo.

### **6.1\_ Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

### **6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati**

La sottoscritta si è recata presso la Conservatoria di Siracusa ed ha effettuato un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (v. allegato 4):

- **Iscrizione contro** del 11/02/2009 (*Registro Particolare 817 – Registro Generale 3069*), nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Rio Sofio del 6/02/2009 rep.13179/7176, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]
- **Trascrizione contro** del 5/09/2016 (*Registro Particolare 10796 – Registro Generale 14227*), nascente da verbale di pignoramento del 12/08/2016- rep. 3043 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]



## **7 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di agibilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato un' istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, ritirando la documentazione la seguente documentazione relativa al compendio pignorato posto in via Ariosto n. 117, Floridia (SR) (*allegato 5*):

- Concessione Edilizia n. 94/80;
- Concessione Edilizia n.52/83 per modifiche interne al progetto approvato;
- Permesso di Abitabilità;

Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'unità immobiliare al piano terra con destinazione d'uso di locale per la vendita e la produzione di pane, non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato dall'Ufficio tecnico del Comune di Floridia.

## **8 - Eventuali costi per regolarizzare il bene**

Il bene in questione risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dell'unità immobiliare, si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano via mail giorno 22/02/2018 e ancora in attesa di ricevuata (*allegato 6*).

## **9\_ Valutazione del Bene – Laboratorio al piano terra -**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:



- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

### **9.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato**

Per questa tipologia immobiliare, *la superficie commerciale*, del vano principale e delle pertinenze, è data dalla somma di:

a) *vani principali e accessori diretti misurati come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:
  - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

*La superficie utile lorda* si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle eventuali tramezzature ovvero opere divisorie, comprendendo nella superficie complessiva le eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio, quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale.



Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

<b>Unità ambientale</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Sup.Comm. (mq)</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>Piano terra</b>					
Zona vendita	26,90	100,00%	27,70	nord/est	sufficiente
laboratorio	64,30	100,00%	61,65	-	-
Anti bagno + wc	6,46	100,00%	3,80	-	-
cavedio	11,34	25,00%	2,84	ovest	sufficiente
<b>totale calpestabile</b>	<b>97,67 mq (escluso cavedio)</b>				
muri perimetrali	11,70	100,00%	11,70		
muri div. interni	1,73	100,00%	1,73		
<b>Tot. superficie catastale</b>	<b>110,10 mq (esclusi balconi)</b>				
<b>Tot. superficie comprensiva delle pertinenze al 25%</b>			<b>112,94 mq</b>		

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

**a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **110,10 mq**;

**b.1)** della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento, quella del cavedio, di mq 11,34 quindi verrà calcolato nella misura del 25%;

Quindi la superficie commerciale complessiva è data:

$$S_c = 110,10 \text{ mq} + 2,84 \text{ mq} = \mathbf{112,94 \text{ mq}}$$

Sul sito dell' Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all' Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le



quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Nello specifico, dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato che l'immobile in esame, non è di recente costruzione, pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2017) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona di Floridia, relativamente ad immobili simili di categoria C/3, si assume un valore medio unitario di 670,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$VR = 112,94 \text{ mq} \times 670,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{75.670,00 \text{ euro}}$$

## **9.2\_Stima Per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, si è scelto per l'immobile un valore per mq e per mese, pari a € 2,60.

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 112,94, si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**



Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** =  $m q 112,94 \times \text{€ } 2,60 \times 12 \text{ mesi} = 3.523,72 \text{ €}$
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:**  $3.523,72 \text{ €} \times 10\% = 352,37 \text{ €}$
- **reddito annuo netto (Rn):**  $3.523,72 \text{ €} - 352,37 \text{ €} = 3.171,35 \text{ €}$
- **saggio di capitalizzazione al 3,5 %:**  $(3.171,35 \text{ €} \times 100 / 3,5 \%) = \text{€ } 90.610,00$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = € 90.610,00**

## 10\_ Valore di Mercato del Bene - Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche dell' unità immobiliare in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, si è determinato in **€ 83.140,00** il valore per il **bene oggetto del pignoramento**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

## 11\_ Elenco Allegati

Documentazione fotografica;

**Allegato 1** : comunicazione alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*
- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

**Allegato 2:** Ispezioni catastali

- *visura storica del bene e planimetria catastale;*
- *estratto di mappa*

**Allegato 3** : verbale di sopralluogo

**Allegato 4** : Ispezione ipotecaria

- *elenco ispezione ipotecaria e note*

**Allegato 5:** Ispezione all'Ufficio Tecnico di Floridia

- *richiesta documenti relativi al bene*





- *documentazione urbanistica;*

**Allegato 6** : attestato di prestazione energetica APE

- *Invio attestato di prestazione energetica APE*

La sottoscritta 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, 26/02/2018

**C.T.U.**

**Arch. Giuseppina Corso**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**foto 1\_ prospetto principale su via Ariosto, 117**



**foto 2\_ vista interna della zona vendita**





**foto 3\_ vista interna della zona vendita**



**foto 4\_ vista interna della zona laboratorio**





**foto 5\_ vista interna del cavedio**



**foto 6\_ vista del bagno**





**foto 7\_ vista della scala di accesso al terrazzo**



**foto 8\_ vista del terrazzo con canna fumaria**

