

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Esec. Imm. n. 86/2021
G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da: Unicredit SpA

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Scardavilla Antonella

contro: XXXXXXXXXX

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Nastasi Diego

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	3
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	9
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	10
3.7 Situazione condominiale	11
3.8 Certificazione energetica	12
3.9 Stima del bene pignorato	13
3.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	13
3.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	14
3.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	15
3.9.4 <i>Conclusioni</i>	17

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 86/2021

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: Unicredit SpA

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Scardavilla Antonella

contro: 

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: Nastasi Diego

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 10/03/2022, 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 17/03/2022, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

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

Siracusa nel Viale Zecchino n. 156 (ex n. 62/C), posto al piano settimo di un plesso

condominale di tredici elevazioni fuori terra, oltre piano interrato, distinto al

NCEU al foglio di mappa n. 33, P.lla n. 848, sub. 66, categoria A/3.

Si precisa che la numerazione dei piani dello stabile viene conteggiata a partire dal

piano ammezzato, essendo sia il certificato di abitabilità che l'elaborato

planimetrico catastale redatti secondo tale convenzione.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente, il custode giudiziario nominato, Avv. Maria

Barsalona, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il

giorno 08/04/2022. Il CTU ha informato in pari data il creditore procedente

(Unicredit SpA) dell'inizio delle operazioni peritali, mediante comunicazione a

mezzo pec inviata all'Avv. Antonella Scardavilla (all.2).

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. Maria Barsalona, custode giudiziario della presente procedura, giusta

nomina del Giudice per le esecuzioni;

- La Sig.ra [REDACTED], parte debitrice nel presente procedimento;

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

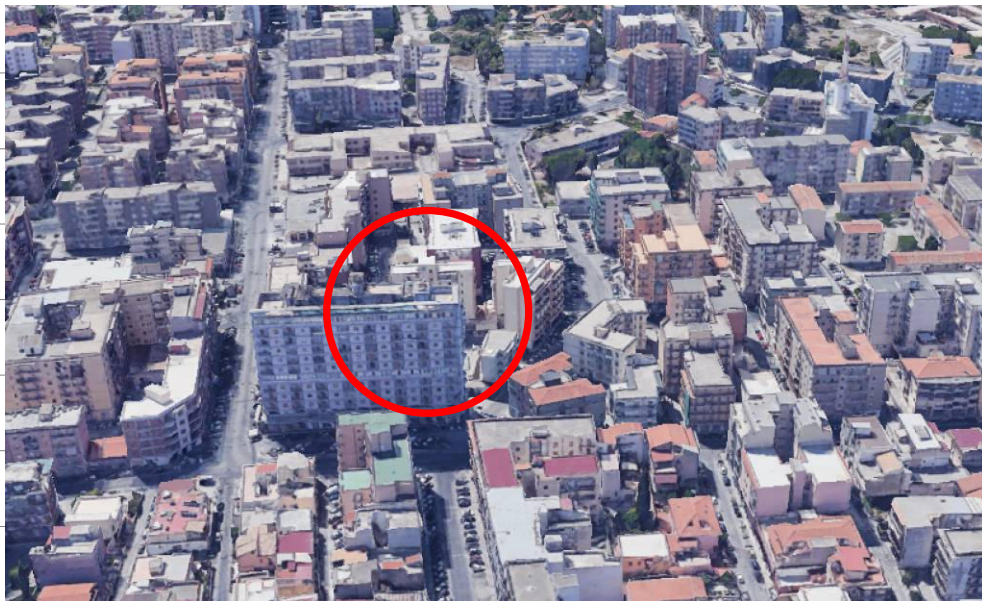
Attese le precarie condizioni di salute della debitrice, da poco convalescente da un

intervento chirurgico, la stessa chiedeva agli ausiliari del Giudice di poter differire

l'inizio delle operazioni peritali, che venivano eseguite in data 28/04/2022.

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene ricadente nella presente procedura esecutiva è rappresentato da un appartamento sito in Siracusa nel Viale Zecchino n. 156, primaria viabilità di collegamento tra la zona centrale di Corso Gelone e la parte 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. 37,086519° - LON. 15,287361°

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 del famoso plesso condominiale conosciuto come "Palazzo AZ", avente accesso dal civico n. 156 del Viale Zecchino ed edificato verso la metà degli anni '60 nella zona di espansione nord della città di Siracusa, posta oltre la balza di Acradina.

Il plesso condominiale consta di n. 13 elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato; nel caso di specie l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato al piano settimo ed è contraddistinto con l'interno 16.

L'immobile oggetto della presente procedura si sviluppa su una superficie lorda di circa 140 mq (oltre balconi) e confina a nord con il Viale Zecchino, ad ovest con la Via Polibio, a sud con area cortiliva interna condominiale e ad est con vano scala e con altra proprietà.

L'appartamento, raggiungibile dal vano scala o mediante ascensore, si compone di una zona giorno costituita da un ampio salone di mq. 50,60 e da una cucina di mq. 15,20; entrambi i suddetti locali sono dotati di balconi della superficie di mq. 5,95 e mq. 6,05 rispettivamente aggettanti sul Viale Zecchino e sul cortile interno.

La zona notte si articola in n. 3 camere da letto, rispettivamente di mq. 15,50, mq. 10,30 e mq. 9,80; oltre accessori composti da: un bagno di mq. 5,95, una lavanderia di mq. 4,10, un corridoio di mq. 5,10 e un ripostiglio di mq. 2,70.

Si precisa che la camera da letto più piccola e la lavanderia sono dotati di balconi aventi rispettivamente superficie di mq. 5,40 e mq. 2,70 prospettanti su pubblica via, rilevando che quest'ultimo risulta completamente chiuso con struttura precaria.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso (P.T°)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (P.T°)	Superficie (mq)
Salone	50,60	Lavanderia	4,10
Cucina	15,20	Bagno	5,95
Camera da letto	15,50	Balcone	5,95
Camera da letto	10,30	Balcone	6,05
Camera da letto	9,80	Balcone	2,70
Ripostiglio	2,70	Balcone	5,40
Corridoio	5,10		

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 debitore esecutato.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto indicato

nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa,

la quota di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento è pervenuta all'odierna

esecutata Sig.ra [REDACTED] (Milano 03/01/1960), già detentrica della residua

quota del 50%, per atto di compravendita del 03/02/2005, in Notaio Dott. Luisa

Costanza, rep. 25630 – racc. 17235, trascritto il 17/02/2005 ai nn. 4174/2484 da

potere del Sig. [REDACTED] (Carlentini 08/11/1955).

Nell'atto di vendita viene precisato che sull'immobile venduto gravava l'iscrizione ipotecaria nn. 10319/1039 del 30/06/1987 in favore del Credito Italiano (oggi UniCredit SpA), a garanzia di mutuo che sarebbe stato estinto.

Il bene era pervenuto ai Sigg. [REDACTED], ciascuno per la quota indivisa di 1/2, per atto di vendita del 17/06/1987 rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Fausta Costanza, rep. 25047 – racc. 7677, trascritto a Siracusa il 30/06/1987 ai nn. 10318/7859, da potere di [REDACTED] (Avola 08/11/1955).

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. 0058026 del 04/05/2022 (allegato 6).

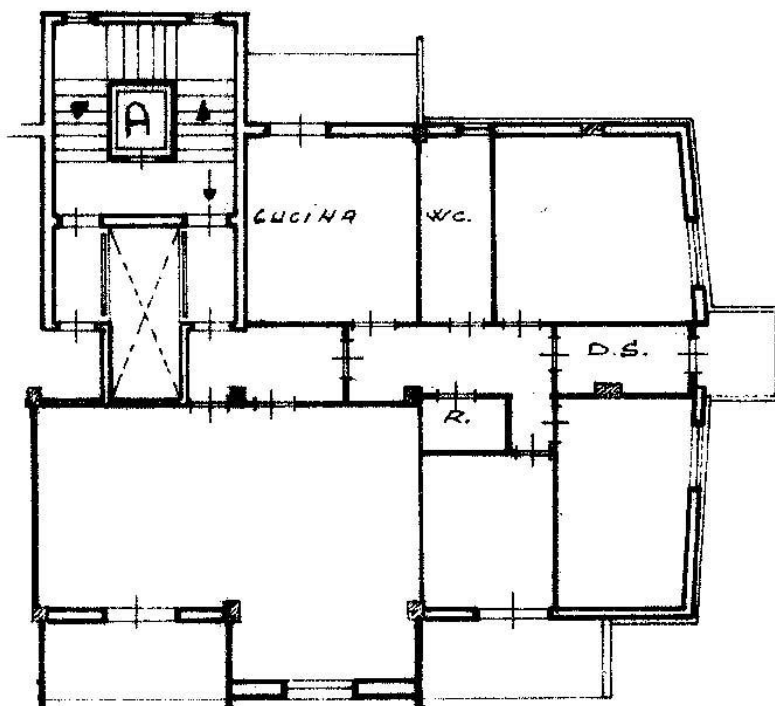
A seguito delle ricerche condotte, il Comune di Siracusa rilasciava un'attestazione in data 13/06/2022 (prot. 0085724), con la quale si precisava che non era stato possibile reperire la documentazione inerente il fabbricato in questione, precisando che lo stesso è stato edificato con progetto approvato in data 29/04/1964 e successiva variante del 18/03/1967 in testa alla ditta [REDACTED]

Per il suddetto edificio risulta inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 19/04/1967 con prot. 5407, riportata nell'allegato 6 alla presente relazione.

Considerato che pur sussistendo la prova del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione, non è disponibile tra gli atti pubblici alcuna copia grafica, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001e ss.mm.ii., lo stato legittimo dell'immobile in questione è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

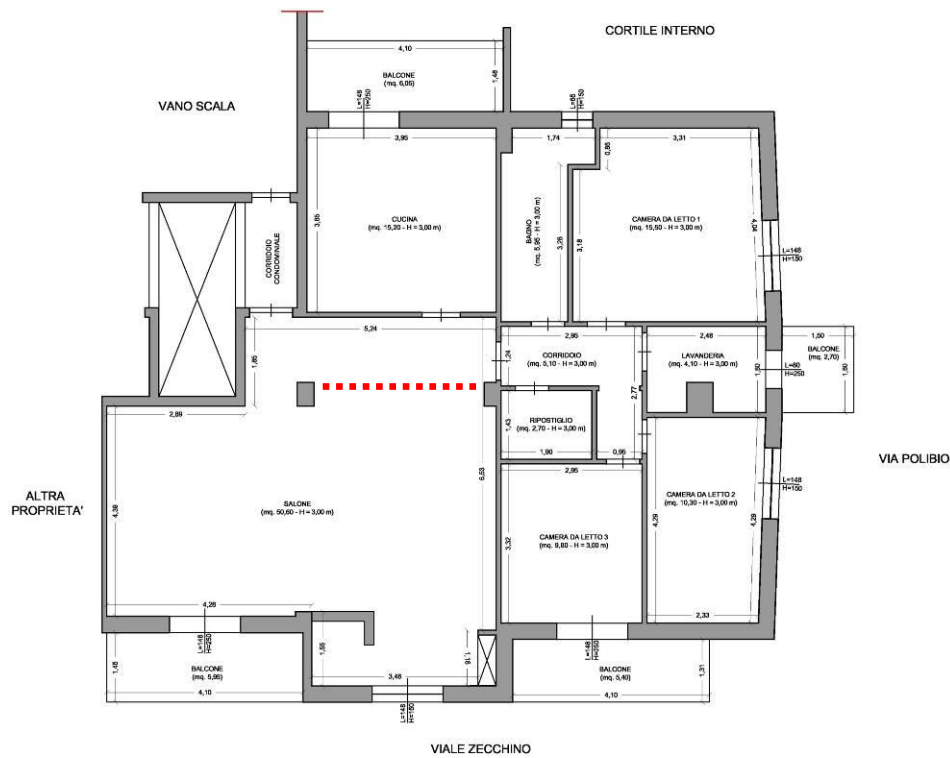
Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non coincide con gli elaborati catastali di primo impianto disponibili, avendo riscontrato una differente distribuzione interna dell'appartamento.

Planimetria di primo impianto (1967)



Con riferimento alle immagini riportate, si evince che la distribuzione interna dell'appartamento è stata completamente rimodulata, determinando un'opera differente dall'originaria unità immobiliare.

Stato di fatto rilevato



Si precisa che per mantenere tale stato dei luoghi, si dovrà tuttavia nuovamente realizzare la parete divisoria o diversamente un piccolo muretto (segnato in rosso) a delimitazione della zona ingresso, in modo da ripristinare una zona filtro tra gli ambienti.

L'esecuzione di tale intervento si rende necessario atteso che l'attuale superficie del salone non garantirebbe il rispetto del rapporto aero illuminante tra la superficie finestrata disponibile e quella calpestabile.

Ai sensi della normativa vigente, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, lo spostamento delle pareti interne è soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

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.

La chiusura del balcone collegato con la lavanderia non risulta, viceversa, un abuso sanabile, atteso che la normativa regionale vigente prevede la sanabilità delle sole strutture non direttamente prospicienti la viabilità pubblica (art. 20 L.r. 4/2003); di conseguenza si dovrà provvedere alla sua integrale rimozione.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'eliminazione degli abusi sia stimabile in € 5.500,00 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. 848, sub. 66, Piano 7, int. 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 151 mq, Rendita catastale € 604,25, proprietà per l'intero intestata a [REDACTED] (allegato 7).

Si precisa che l'immobile così distinto deriva dalla variazione del 14/11/2013, prot. SR0118075, in atti dal 14/11/2013, per bonifica dell'identificativo catastale

derivante dal mappale n. 1334, sub. 66.

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.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 08/07/2022 e in data 12/07/2022, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene sia con riferimento al precedente mappale (p.lla 1334, sub. 66) che con riferimento all'odierno mappale 848.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 16529 – RP n. 1674 del 10/10/2012 per un montante ipotecario di € 390.517,78 e un capitale di € 195.258,89, nascenti da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 emessa in favore di Riscossione Sicilia SpA contro

- Iscrizione RG n. 2976 – RP n. 257 del 09/02/2012 per un montante ipotecario di € 71.550,00 e un capitale di € 47.700,00, nascenti da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, in favore di Unicredit SpA contro

- Iscrizione RG n. 4378 – RP n. 781 del 16/02/2007 per un montante ipotecario di € 210.000,00 e un capitale di € 140.000,00, nascenti da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, in favore di Unicredit Banca SpA contro

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 7946 - RP n. 6377 del 06/05/2021, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 14/04/2021 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di Unicredit SpA contro [REDACTED], per l'intera proprietà del bene;
- Trascrizione RG n. 3495 - RP n. 2755 del 17/02/2012, nascente da Decreto di sequestro conservativo del 19/01/2012 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore di [REDACTED] 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 09/02/2012 RG 2976 – RP 257 - ISCRIZIONE del 16/02/2007 RG 4378 – RP 781 - TRASCRIZIONE del 06/05/2021 RG 7946 – RP 6377 - TRASCRIZIONE del 07/02/2012 RG 3495 – RP 2755

Tabella 5

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] – Atto di compravendita del 03/02/2005 in Notaio Luisa Costanza da potere di [REDACTED]. [REDACTED] – Atto di compravendita del 17/06/1987 in Notaio Maria Fausta Costanza da potere di [REDACTED]

3.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione all'Amministratore p.t. del plesso

condominiale, [REDACTED], giusta comunicazione mail del 04/05/2022

(all. 9).

Con mail del 05/07/2022, l'Amministratore allegava un estratto conto dal quale emerge che alla data odierna ricade in capo alla ditta [REDACTED] un debito complessivo di € 7.790,12 così distribuito:

- € 4.815,29 riguardo le quote ordinarie insolute fino al mese di Dicembre 2021;
- € 412,96 riguardo le quote ordinarie insolute fino al mese di Giugno 2022;
- € 2.561,87 per spese straordinarie già deliberate (si rimanda a piano di riparto per individuazione delle singole voci);

Sebbene si sia fatta esplicita richiesta, l'Amministratore non ha trasmesso né le tabelle millesimali, al fine di individuare la quota afferente l'immobile in oggetto, né il regolamento di condominio, potendo esclusivamente rinvenire dal prospetto allegato che la quota ordinaria mensile dell'appartamento in questione è pari ad € 69,00.

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 07/07/2022 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 (100%);

- superficie abitativa netta (100%);

- 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	12,40	1,00	12,40
2) muro a confine con altre propr.	4,80	0,50	2,40
3) superficie tramezzi	4,22	1,00	4,22
4) superficie abitabile	121,00	1,00	119,25
5) superficie esterna (balconi)	20,10	0,25	5,03
Totale			143,30

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 143,30.

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).

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,050
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		1,080
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Ovest/Est	0,97
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	quarto e successivi	1,06
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Normale	1,00
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,955
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,96
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 1,083

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 920,52.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato di circa il 4% perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

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 € **131.911,16**, come di seguito riportato:

$$920,52 \text{ €/mq} \times 143,30 \text{ mq} = \text{€ } 131.911,16$$

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 € 600,00.

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 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 3,92%, 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 € 128.735,63, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 600,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 7.200,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 5.040,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	3,92%
<i>Totale</i>	€ 128.735,63

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 € **130.000,00**, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 131.911,16
<i>Procedimento analitico</i>	€ 128.735,63
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 130.323,40

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

SPESE

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 5.500,00
- <u>Spese per regolarizzazione catastale:</u>	€ 500,00
- <u>SOMMANO:</u>	€ 6.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE = € 130.000,00

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 12/07/2022

Il tecnico incaricato

Ing. Scamato Francesco

Elenco Allegati:

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

- All.3: Verbale di sopralluogo;

- All.4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell'immobile;

- All.5: Atto di provenienze del bene;

- All.6: Regolarità urbanistica del bene;

- All.7: Regolarità catastale del bene;

- All.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

- All.9: Situazione condominiale;

- All.10: Attestato di prestazione energetica.
