

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni immobiliari

---

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: [REDACTED] e per essa, quale mandataria

Contro:

Debitore: *Omissis*

---

GIUDICE: DOTT. Di Stazio Maria Cristina  
Procedimento esecutivo immobiliare n.142/2018  
Data giuramento esperto: 10 Ottobre 2018  
Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano

---



## Sommario per titoli

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1\_ CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.....p 4

2\_ CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI

Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo

Reperimento della documentazione

3I\_ IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....p 5

3II\_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

3III\_ LOTTO DI VENDITA

4\_ RELAZIONE DI STIMA .....p 6

#### Appartamento

#### 4.I INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4II\_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

4III\_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

4IV\_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....p 8

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E DI RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI ABUSIVI

UBICAZIONE LOTTO.....p10

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

4VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI .....p11

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

CRITERI DI STIMA.....p 13

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

CONCLUSIONI

SPESE DA SOSTENERE

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE.....p 18

ALLEGATI.....p 19-69

FOTO.....p 70-79



**All' ill.mo Giudice  
Maria Cristina Di Stazio**  
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di Architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 1 Ottobre 2018 e prestava giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa il 10 Ottobre 2018 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 142/2018 in oggetto.

DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Verbale di conferimento incarico (All. 1)

**In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta relativamente agl'immobili oggetto della procedura esecutiva ha:  
- verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il co.

### **2 CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI**

#### **Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo**

La sottoscritta ha comunicato in forma scritta, alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore *Omissis* e posta certificata all'Avvocato *Omissis* legale rappresentante del creditore la Unicredit Spa. Sono state effettuate due comunicazioni al debitore, la prima in data 20 novembre 2018 (All. 1A) e la seconda in data 24 dicembre 2018 (All. 1B), entrambe le raccomandate sono state inviate all'indirizzo in cui il debitore risultava residente, Via Savonarola n 188 Pachino. Entrambe le comunicazioni sono tornate al Mittente.

**La prima data** del sopralluogo è stata fissata per il giorno (6 Dicembre 2018 alle ore 10,00) a causa dell'assenza del signor *Omissis* l'ingresso all'immobile non è stato effettuato.

**La seconda data** del sopralluogo è stata fissata per il giorno (18 Gennaio 2019 alle ore 10,00) anche il secondo tentativo è andato deserto. L'assenza del signor *Omissis* non ha consentito l'ingresso all'immobile.

In data 18 Gennaio 2019 la sottoscritta ha effettuato l'istanza al Giudice per richiedere la nomina di un custode dell'immobile per poter accedere ai luoghi. Il 28 Gennaio 2019 è stata effettuata la nomina del custode dell'immobile, affidata all'Avvocato Maria Cristina Alicata.

A seguito della nomina, la sottoscritta comunicava al Custode, Avvocato Alicata, la necessità di effettuare celermente il sopralluogo. I tentativi esperiti dal custode per reperire il debitore sono rimasti infruttuosi per lungo tempo.

L'impossibilità di comunicare con il debitore ed in parte con il custode oltre all'emergenza sanitaria in atto dal mese di marzo 2020, non hanno consentito di effettuare il secondo sopralluogo fino al 2022 quando il custode Avvocato Maria Cristina Alicata ha fissato la data del 29 aprile 2022.

Il giorno 29 aprile 2022 alle ore 10,00 la sottoscritta è stata in grado di effettuare l'ingresso all'immobile poichè era presente la madre del debitore signora *Omissis* che ha consegnato le chiavi dell'immobile al custode l'Avvocato Maria Cristina Alicata.



Sono state oggetto delle operazioni un rilievo architettonico e sono state effettuate fotografie dei luoghi.

Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 1C).

### **Reperimento della documentazione**

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata per immobile: Foglio16 part 2637 sub 2; effettuato due volte uno in data 14/11/2018 (All.2A) e l'altro in data 06/03/2020 (All.2B).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio al catasto fabbricati per immobile della visura storica dell'immobile oggetto della procedura: Foglio16 part 2637 sub 2. Effettuata due volte in data 14/11/2018 (All.2C) ed in data 03/06/2022 (All.2D).
3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'immobile sito in **Via Savonarola n. 188**: Appartamento (All.2F)
4. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del Comune di Pachino (All. 3A) per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. La documentazione della concessione e del Permesso di agibilità è stata fornita, come da allegato (All. 3B, All. 3C).
5. E' stata effettuata richiesta dell'ufficio tecnico del comune di Pachino per Certificato di destinazione urbanistica. E' stato fornito lo stralcio del PRG vigente con la legenda ed il riferimento alle norme tecniche del PRG, come da allegato (All. 3D).

### **3I\_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene in oggetto della procedura esecutiva ubicato nel comune di Pachino Via Savonarola n. 188 è un edificio a tre elevazione fuori terra con accesso da una strada chiusa ed affacci su un cortile. **All'atto del pignoramento era identificato** al catasto fabbricati al foglio16 part 2637 sub 2 ,CAT A4 Classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 103 mq rendita 231,63.

In data 22/11/2019 a seguito di 'BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE' numero di Pratica SR0075953 (n. 13529.1/2019) è **stato modificato l' identificativo catastale** dell'immobile come segue:

- Foglio15 part 9493 sub 2; (appartamento); CAT A4 Classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 103 mq rendita 231,63. (All. 2D).



### **3 II\_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

I dati specificati nell'atto di pignoramento dei beni sono:

- Foglio16 part 2637 sub 2; (appartamento); CAT A4 Classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 103 mq rendita 231,63

I dati riportati nell'atto di pignoramento si ritengono idonei alla identificazione dei beni seppure in data 22/11/2019 sia stato modificato l'identificativo catastale dell'immobile in Foglio 15 part 9493 sub 2.

Il titolare attuale dell'immobile corrisponde al titolare reale il Signor *Omissis*.

### **3 III\_ LOTTO DI VENDITA**

Data la natura degli immobili ed il contesto in cui sono inseriti si ritiene opportuno creare un solo lotto di vendita.

## **4\_RELAZIONE DI STIMA:**

### **Appartamento**

#### **4.I INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Immobilie **residenziale di via Savonarola 188.**

Foglio15 part 9493 sub 2; (appartamento); CAT A4 Classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 103 mq rendita 231,63.

#### **4.II UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.**

L'immobile oggetto della procedura è un'unica unità immobiliare disposta su tre livelli fuori terra.

Il lotto su cui insiste la proprietà è un rettangolo di dimensioni 7,30 m per 5,40 m confina a sud ovest e a sud con un altro edificio ad est e a nord con via Savonarola. L'ingresso all'edificio avviene da est, l'**appartamento** è composto da tre bagni, uno per ogni piano, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due camere da letto, una sala da pranzo, una dispensa oltre ad una veranda chiusa con affaccio ad est ed un balcone a nord.

#### **4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta in proprietà del debitore esecutato *Omissis* per l'intera quota, non risulta occupato da terzi.

Nell'ultimo ventennio sull'immobile censito Foglio16 part 2637 sub 2 si rilevano provenienze e formalità:



TRASCRIZIONE DEL 20/09/1991 Registro particolare 12043 Registro generale 15057  
Pubblico ufficiale Ali Giovanni. Repertorio 24972 del 30/08/1991.

ATTO TRA VIVI- DIVISIONE

TRASCRIZIONE DEL 20/09/1991 Registro particolare 12044 Registro generale 15058  
Pubblico ufficiale Ali Giovanni. Repertorio 24972 del 30/08/1991.

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE DEL 12/02/2005 Registro particolare 2347 Registro generale 3782  
Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE . Repertorio 384/144 del 11/02/2005.

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE DEL 12/02/2005 Registro particolare 912 Registro generale 3783 Pub-  
blico ufficiale SIPIONE MICHELE . Repertorio 385/145 del 11/02/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 02/05/2018 Registro particolare 4648 Registro generale 6670.  
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1417/2018 09/04/2018

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie (All.2 A ed All.2 B ), i vincoli e gli oneri giuri-  
dici gravanti sull'Immobile al Primo Piano di via Savonarola n 188 al catasto abitazione.  
Foglio16 part 2637 sub 2 (appartamento); che saranno cancellati o regolarizzati al momento  
della vendita a cura e spese della procedura sono:

TRASCRIZIONE del 02/05/2018 Registro particolare 4648 Registro generale 6670.  
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1417/2018 09/04/2018

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato alla fine degli anni settanta con la  
Concessione N. 442/1979 (All.3 B) presentata a nome di *Omissis* ed *Omissis*.

In data successiva risultano modifiche rispetto al titolo autorizzativo, lo si può riscon-  
trare nell'elaborato grafico depositato in catasto nell'anno 1986 (All.2 E). Non sono



stati riscontrati ad oggi titoli abilitativi neanche in sanatoria che possano giustificare le modifiche riscontrate, che introducono diversi tipi di irregolarità: variazioni essenziali, difformità nei prospetti, variazioni di consistenza planimetrica. Si riportano le difformità riscontrate descrivendo il tipo di irregolarità:

- il cambio di destinazione d'uso del garage divenuto un soggiorno-pranzo (variazioni essenziali);
- modifica dimensionale del vano porta d'ingresso al garage divenuto porta di ingresso al soggiorno (modifica dei prospetti);
- trasformazione della porta di ingresso dal prospetto nord in una finestra con eliminazione delle scale (modifica dei prospetti);
- lo spostamento della porta di ingresso alla terrazza al secondo piano (modifica dei prospetti);
- la modifiche al secondo piano della destinazione d'uso della camera da letto divenuta camera da pranzo e del ripostiglio trasformato in cucina (variazioni di consistenza planimetrica).

In data 28 gennaio 2005 è stato rilasciato il Permesso di Agibilità a nome della signora *Omissis* (All.3 C). Il documento è stato rilasciato a seguito della verifica della 'sussistenza dei requisiti' uno dei quali è la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato. La scrivente, considerate le difformità riscontrate nell'elaborato catastale del 1986, ritiene conflittuale la dichiarazione riportata nel permesso di agibilità in merito alla conformità delle opere al progetto assentito ed inattendibile il documento di agibilità. Pertanto come prescrive l'Articolo 4 comma 2 delle norme tecniche del PRG di Pachino in caso di cambio di destinazione d'uso senza titolo devono essere revocate le autorizzazioni di abitabilità e di esercizio dei locali utilizzati.

Ulteriori modifiche sono state riscontrate a seguito del sopralluogo, queste ultime introducono ulteriori tipi di irregolarità: modifiche nei prospetti, variazioni di consistenza planivolumetrica. Si riportano le modifiche riscontrate non riportate nella planimetria catastale del 1986:

Al piano terra l'ampliamento della cucina, con demolizione del tramezzo che la separava dal garage; la realizzazione di un camino. (variazioni planimetrica).

Al secondo piano è stata effettuata la chiusura della di terrazza realizzando una struttura non rimovibile composta da copertura in legno con orditura primaria composta da travi e orditura secondaria composta da listelli in legno coperte da tegole. La struttura così come descritta si appoggia sul muro del prospetto est sul muro di mattoni forati realizzato sul prospetto nord e su una trave in legno che corre sul prospetto est sostenuta in parte da un pilastro intermedio in legno ed in parte vincolata ai due muri a sud e a nord. Al di sotto della trave in legno sul prospetto est, finestre scorrevoli. E' stato realizzato un vano-porta che consente l'ingresso al piccolo balcone sul muro nel prospetto nord. (variazioni di consistenza planivolumetrica).

Attualmente l'immobile si presenta come da rilievo (All 4A).

Dall'esame dei progetti depositati al Comune e dal rilievo dello stato di fatto si sono riscontrate difformità non solo interne ma anche esterne.





A seguito del confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino in merito alle probabili soluzioni alle difformità individuate, è stato stabilito che ad esclusione dello spostamento della porta di ingresso al terrazzo sanabile con la presentazione di una SCIA, l'eliminazione di tutte le altre difformità al momento è possibile solo riportando in pristino la situazione come da progetto approvato (All. 3B).

Pertanto è necessario provvedere alla demolizione degli elementi riscontrati come difformi, presentare una SCIA per la regolarizzazione della porta di ingresso al terrazzo. Presentare la pratica per l'agibilità essendo quella riscontrata illegittima, ed avendo modificato la posizione della porta alla terrazza.

La rettifica delle difformità riscontrate comprese le competenze tecniche di un professionista per la presentazione delle pratiche urbanistiche (SCIA ed AGIBILITÀ) e la direzione lavori ha un costo di circa euro 2500,00.

#### CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E DI RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI ABUSIVI

A seguito di quanto sopra espresso circa la regolarità edilizia dell'immobile è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile ristabilendo la conformazione dello stesso secondo quanto autorizzato nella C.E n. 442/79.

A tale scopo la scrivente ha redatto un elenco lavori per riportare in pristino il piano terra ed un elenco lavori per riportare in pristino la terrazza stilato in base all'ultimo prezzario Regionale.

I costi ammontano rispettivamente a: 5370,85 euro per il piano terra (All.4 B) e 1528,90 per la terrazza (All.4C) per un totale di 6899,75.

Allo stato attuale non è possibile formulare l'attestato di prestazione energetica poichè i 'generatori di calore' (D.Lgs 48/2020 Art. 3) riscontrati nell'immobile, i due climatizzatori, sono privi del libretto dell'impianto e dei relativi allegati. Al fine di potere effettuare la Certificazione Energetica ai sensi del DPR 74/2013 del DM 26.06.2009 Art. 6 comma 3 è necessario dotare gli impianti dei documenti sopra descritti e registrarli al catasto energetico. Far redigere da un installatore abilitato, il libretto di due condizionatori compresa la registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 300 euro. A seguito della redazione di tali documenti sarà possibile redigere il certificato energetico che avrà il costo di 150 euro.

#### Conclusioni

Si riassumono sinteticamente gli elementi riscontrati:

Per eliminare le difformità riscontrate il costo per riportare in pristino lo stato dei luoghi è pari a 6899,75 euro. A questo costo si aggiungono le spese relative competenze tecniche di un professionista per la direzione lavori, la presentazione della SCIA e dell'Agibilità che ammontano a 2500 euro.

Per redigere l'attestazione delle prestazioni energetiche compresa la redazione dei libretti di due condizionatori e la loro registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 450 euro.



Le operazioni di valutazione e di estimo verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla planimetria effettivamente riscontrata.

## **UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando si trova a sud-est del centro storico di Pachino, una zona prettamente residenziale. Le tipologie più frequentemente riscontrate sono edifici unifamiliari, edifici a due a tre piani con affaccio ed ingresso in strade chiuse con corti interne condivise da più edifici.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuole, chiesa, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, supermercati ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal P.R.G. vigente, dalle sue norme attuative l'area ricade in zona B 'Abitato esistente'. (All 3D).

Si riporta l'art 27 delle norme tecniche di attuazione:

### **'Art. 27 – Zona B- Abitato esistente**

1. La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.
2. Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni sul preesistente allineamento stradale.
3. La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 5.
4. I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
  - a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di 11 m;
  - b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000 fermo restando l'altezza massima di m 11;
  - c) singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000 e per quelli superiori se provvisti di urbanizzazione primaria.
5. Mantenimento delle tipologie esistenti pre demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati
6. Distanza minima fra pareti finestrate ed edifici antistanti m 10.



7. Distanza minima dai confini, aderenza in caso di distacco non inferiore ai di m 10 fra le costruzioni.
8. Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11. La larghezza della strada va misurata dal fronte del fabbricato (anche se arretrato rispetto all'allineamento stradale) al ciglio opposto.
9. Piani fuori terra massimo tre.

#### **4 VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE**

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 4 A), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da tre livelli fuori terra con ingresso a livello strada è stato realizzato con concessione N. 442/1979.

#### **Immobile residenziale in edificio unifamiliare**

L'unità risulta accessibile da via Savonarola 188 che è ubicata in un vicolo senza uscita culminante in una corte su cui hanno affaccio ed ingressi altri edifici.

L'ingresso sul fronte est in origine era un ampio vano-porta che consentiva l'accesso al garage, attualmente trasformato in soggiorno-pranzo con camino, attiguo alla cucina; a sud est un bagno a sud-ovest il corpo scala che distribuisce ai piani superiori. Al primo piano due camere da letto una a nord e l'altra ad est ed il bagno a sud ovest. Al secondo piano una sala da pranzo una dispensa un bagno e la terrazza trasformata in veranda chiusa con attiguo balcone. L'immobile è dotato di un adeguata illuminazione naturale.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante mista in c.a. e strutture orizzontali latero cementizie. I muri perimetrali hanno uno spessore di 25/28 cm con uno strato di intonaco. I muri divisorii interni da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati.

L'immobile è dotato di pavimenti in gres, in bagno rivestimenti in ceramica.

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in alluminio e vetro e persiane.

L'immobile è dotato di climatizzatori.

L'immobile, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.



### Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
	mq			
Soggiorno-Pranzo	14,10	2.95	Est	Buono
Cucina	9.50	2.95	Nord-ovest	Buono
Ripostiglio	1.85	2.10	Sud-Ovest	Discreto
Bagno	4,10	2.95	Sud-Est	Discreto
Corpo scala	5,20	0.00	Sud- Ovest	Discreto
Letto 1	14,60	2.70	Nord- Ovest	Discreto
Letto 2	9.00	2.70	Est	Discreto
Bagno 1	4,10	2.70	Sud-Est	Discreto
Pranzo	2.67	2.67	Nord-ovest	Buono
Disimpegno	2,30	2.67	Est	Buono
Dispensa	3,10	2.67	Nord	Buono
Bagno 2	2,60	2.67	Sud-Est	Buono
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE;</b>				
Veranda chiusa	14,30	2.70	Est	Buono
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO</b>				
Balcone	1.90		Nord- Est	Scarso

## CRITERI DI STIMA

### Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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

**Metodo" Sintetico comparativo"** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.



**Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito”** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

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

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### **Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento**

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall’agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell’unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno-Pranzo	14,10	2.95	Est	Buono
Cucina	9.50	2.95	Nord-ovest	Buono
Ripostiglio	1.85	2.10	sud	Discreto
Bagno	4,10	2.95	Sud Est	Discreto
Corpo scala	5,20	0.00	Sud	Discreto
Letto 1	14,60	2.70	Nord/est	Discreto
Letto 2	9.00	2.70	Sud/est	Discreto
Bagno 1	4,10	2.70	Sud/ovest	Discreto
Pranzo	2.67	2.67	Nord-ovest	Buono
Disimpegno	2,30	2.67	Est	Buono
Dispensa	3,10	2.67	Nord	Buono



Bagno 1	2,60	2.67	Sud-Est	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
93, 65 mq				

SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE  
TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
Veranda chiusa	14,30	0.50	7,15
Balconi	1,90	0.30	0,57
<b>SUP. TOTALE</b>			<b>7,72</b>

SUPERFICE TOTALE  
TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	93,65
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	7,72
<b>Totale</b>	<b>101,37</b>

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:  
101,37mq

**Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo**

Il metodo comparativo si basa sul raffronto 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 vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.



La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 800 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.97

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	1.00
Esposizione dell'edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	0.98
Infissi	0.98
Luminosità	1.00
Totale	0.96

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.98
Vincoli	1.00
Totale	0.98

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,91$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,91 \times 800 \text{ €} = 728,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 728,00 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.



$$728,00 \text{ €/mq} \times 101,37 \text{ mq} = 73.797,36\text{€}$$

### Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 334,5 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	101,37mq
Canone mensile lordo	334,50 €
Reddito annuo	4014, 25 €
Spese annue	35%
Reddito netto	2609,26€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>74.550,40 €</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

74.550,40 €

### CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ
Procedimento Sintetico	73.797,36 €
Procedimento Analitico	74.550,40 €
Somma	148.347,76€





Media aritmetica  $148.347,76\text{€}/2=74.153,88\text{€}$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati 74.153,88 €

## SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

<b>VOCI DI SPESA</b>	<b>COSTO</b>
Spese necessarie per eliminare le difformità	6900 €
Spese per la direzione lavori per le opere necessarie a riportare in pristino l'immobile, per redazione della SCIA e del certificato di agibilità	2500 €
Spese per la redazione del certificato energetico	450 €
<b>TOTALE</b>	<b>9850 €</b>

## VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

$74.153,88\text{€} - 9850\text{€} = 64.303,88\text{€}$

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile:

64.303,88 €

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbali di sopralluogo
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Visura storica catastale, titoli abilitativi, Pianta immobile)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile
- Richiesta di liquidazione compensi

Siracusa, li 20/06/2022

