

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione immobiliare

---

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: DOBANK

Contro:

Debitore: 

---

GIUDICE INCARICO: DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

Procedimento esecutivo immobiliare n. **247/2018**

Data giuramento esperto: 7 Settembre 2018

Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano

---



## **Sommario per titoli**

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b> .....	p 3
1_ Controllo della documentazione	
2_ Convocazioni delle parti per le attività peritali	
Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo	
3_ INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	
<b>4 RELAZIONE DI STIMA Appartamento</b> .....	p 5
4.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	p 5
4.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI. LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA	
4.c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
4.d VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
4.e FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE	
4.f LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE nonché L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
4.g LA VALUTAZIONE DEI BENI .....	p 8
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	
CRITERI DI STIMA	
Calcolo della superficie commerciale dell'Appartamento	
Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo	
Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.	
CONCLUSIONI.....	p 14
SPESE DA SOSTENERE.....	p 14
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE .....	p 14
ALLEGATI.....	p 16-50
FOTO.....	p 51-p 55
RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI.....	p 56-57



**All' ill.mo Giudice  
ALESSIA ROMEO  
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 28 Agosto 2018 e prestava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa il 7 Settembre 2018 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 247/2018 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 all'immobile oggetto della procedura esecutiva ha verificato la relazione notarile del fascicolo.

## **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,  
- all'avvocato del creditore [REDACTED] legale rappresentante della DOBANK (All. 1A).  
- all'avvocato dei debitori [REDACTED] (All. 1A).

La data del sopralluogo è stata fissata per il giorno (9 Ottobre 2018 alle ore 10,00) in questa occasione la sottoscritta è stata in grado di effettuare l'ingresso all'immobile poiché i debitori erano presenti.

Sono state oggetto delle operazioni un rilievo architettonico ed uno fotografico dei luoghi Corso Vittorio Emanuele 83 Appartamento.  
Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 1B).

## **3 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

### **Reperimento della documentazione**

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

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria (All.2).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della visura storica catastale dell'immobile (All.2A).
3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto di mappa (All.2C)
4. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'appartamento (All.2B).
5. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Floridia per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. (All. 2D).
6. Acquisizione presso il comune di Floridia del certificato di destinazione urbanistica del PRG relativo all'area. (All.2E).



7. Acquisizione presso notaio Egidio Sant'Angelo di atto compravendita.(All.2L).

**Il bene in oggetto della procedura** esecutiva è un immobile ubicato a Floridia in:

**- Corso Vittorio Emanuele 83 Floridia Piano terra. Appartamento**

Si prevede un solo lotto di vendita

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

##### **4.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Immobile **al Piano terra di Corso Vittorio Emanuele 83**, al catasto abitazione.

Foglio 25, Particella 5780 – sub 3- categoria A/4 di classe 4 rendita 142, 54; Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2A).

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

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento ubicato in un edificio composto da un solo livello fuori terra. L'ingresso all'immobile avviene attraverso una porta. Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare, un rettangolo, l'ingresso all'edificio avviene a sud da Corso Vittorio Emanuele. L'appartamento per civile abitazione è disposto su un unico livello, attualmente la sua consistenza è 4 vani più servizi e un cortile semicoperto interno sul lato nord. L'edificio confina a sud con via Vittorio Emanuele gli altri fronti con altre proprietà.

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

L'unità immobiliare è singola ed è occupata dai debitori i

[REDACTED]

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

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All. 2), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile sito Immobile **al Piano terra di Corso Vittorio Emanuele 83**, al catasto abitazione fg 25, Particella 5780 – sub 3- categoria A/4 di classe 4 rendita 142, 54 **che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura** sono:

TRASCRIZIONE contro 11/06/2018 al numero di registro Particolare 6759 e registro Generale 9434. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA. Repertorio 2520/2018 del 28/05/2018. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta non compaiono cause in corso oltre quella in oggetto.

#### **4.e FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

##### **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

Si fa presente che in merito al certificato di agibilità alla certificazione degli impianti e alla certificazione energetica, la sottoscritta ha richiesto al debitore nel giorno del sopralluogo copia dei certificati di conformità attestanti la corrispondenza alla vigente normativa degli impianti e la certificazione energetica. A questa richiesta la proprietaria [REDACTED] ha risposto, che questi documenti non sa se sono mai stati prodotti per questo immobile e che comunque non li posseggono. Pertanto allego alla presente come da richiesta del Giudice la copia della certificazione energetica dell'immobile formulata dall'architetto Floriana Fruciano. (All.2I).

#### **4.f LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE nonché L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

La verifica della regolarità urbanistica di un immobile viene effettuata attraverso il confronto fra lo stato di fatto riscontrato ed i progetti depositati ed assentiti dall'UTC (Ufficio tecnico comunale).

In merito all'immobile oggetto della procedura non è stato possibile riscontrare negli uffici competenti autorizzazioni e progetti depositati né agibilità. L'unico documento disponibile è un elaborato grafico (ALL.2D) a nome di [REDACTED] uno dei precedenti proprietari. Nell'elaborato viene rappresentato il prospetto di via Bartolo d'Agostino (strada parallela a Corso Vittorio Emanuele). La documentazione non è eloquente al fine di stabilire la regolarità urbanistica e soprattutto non consente di estrapolare evidenti riferimenti all'edificio oggetto di questa procedura. Pertanto si ritiene afferisca ad un altro immobile di proprietà Cutrale.

Gli elementi a disposizione che consentono di poter collocare dal punto di vista temporale l'edificazione dell'immobile sono:

- l'ultimo atto di compravendita in cui i venditori affermano che l'immobile è stato realizzato prima del 1967. ALL.L
- la documentazione catastale che seppur incoerente e frammentaria conferma l'esistenza di un lotto edificato in data antecedente al 1967.

L'edificio è coerente con i parametri tipologico-dimensionali e con il linguaggio architettonico del contesto ma dai documenti catastali si evince che è stato manomesso in data successiva alla sua edificazione e che nel tempo ha subito modifiche, pertanto non è più possibile affermare che l'immobile è ante 1967.

A sostegno di questa ipotesi la documentazione catastale evidenzia:

- 'variazione dell'1/03/2002. Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni'. Dato estrapolato dalla visura storica; .



- Nella planimetria catastale l'immobile viene rappresentato con una distribuzione planimetrica diversa rispetto allo stato di fatto.

L'immobile attualmente si presenta conforme all'elaborato planimetrico allegato al contratto di mutuo fondiario effettuato nel 2007. All 2F

La verifica di immobili realizzati a tale distanza nel tempo è un'operazione che ha un ampio margine di errore, gli elementi appena riportati consentono di affermare che il manufatto edilizio è stato manomesso in data successiva al 1967. Si manifesta dunque l'esigenza di provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale ed urbanistica.

Le modifiche riscontrabili sono quelle che si evincono dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Nel caso si volesse procedere a rimuovere queste incoerenze bisognerebbe adeguare lo stato dei luoghi al regolamento vigente realizzando: un antibagno; la demolizione della tamponatura che separa il cortile dal disimpegno; la demolizione un muro di tamponamento della camera da letto; la sostituzione della porta di ingresso della camera da letto. Rimozione di pannello termocopertura sul cortile. Tutto come da elaborato grafico. All. 2H Il costo di realizzazione dell'adeguamento si aggira intorno alle 2.000,00 €. Dopo aver effettuato l'adeguamento le operazioni da effettuare ed i relativi costi sono:

- **P'autorizzazione dell'UTC:** E necessario presentare un progetto all'ufficio tecnico comunale applicando l' Art 14 della legge Regionale 16/2016.' In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività' si può ottenere un permesso in sanatoria. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Nel caso le modifiche effettuate non prevedano un aumento della superficie né manomissione dei prospetti i costi sono approssimativamente intorno ai 1000 euro a cui si aggiunge il costo del tecnico.
- **aggiornamento al catasto:** è necessario produrre una nuova planimetria aggiornata e depositarla in catasto.
- **P'autorizzazione dell'UTC:** E necessario presentare la pratica per l'agibilità.

Alla luce delle considerazioni esposte la sottoscritta evidenzia le operazioni da effettuare:

- Opere di adeguamento agli strumenti urbanistici vigenti.
- Presentazione della pratica all'UFFICIO TECNICO DI FLORIDIA.
- Presentazione della nuova planimetria catastale.
- Presentazione della agibilità.

Vengono di seguito riportate le tematiche da affrontare con i relativi costi:

Far effettuare lavori di adeguamento, costo 2000 euro.

Far redigere da un tecnico abilitato, la pratica Art. 14 LR 16/2016, costo 1500 euro.

Far redigere da un tecnico abilitato, la variazione della planimetria catastale, costo 500 euro.

Far redigere da un tecnico abilitato, la pratica per l'agibilità, costo 800 euro



Le soluzioni individuate sono state stabilite a seguito di un confronto con l'ufficio tecnico del comune di Floridia.

## **UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando è un quartiere sul perimetro del centro storico una zona prettamente residenziale con un sistema insediativo con edifici ad un solo piano (pt), sporadicamente si riscontrano edifici da due a tre piani.

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: scuola, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, un negozio di generi alimentari 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 PRG vigente e dalle sue norme attuative l'area ricade in zona **B Aree parzialmente o totalmente edificate**  
(All 2E)

### **4.g 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. 2G), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio è stato realizzato probabilmente prima del 1967 e si sviluppa solo su un piano fuori terra. L'immobile mantiene in linea di massima le connotazioni originarie sia nella geometria dell'isolato a scacchiera allungata, sia nella tipologia e prassi costruttiva.



L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso su strada. L'appartamento posto su un livello, ha l'ingresso in un disimpegno che distribuisce alle prime due camere. Procedendo in direzione nord un altro disimpegno distribuisce ad un'altra camera da letto ad un ripostiglio e ad al cortile. L'appartamento è dotato di cortile interno coperto in parte da una struttura semovibile con un pannello tipo termocopertura.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in muratura e strutture orizzontali latero cementizie. La muratura ha uno spessore di 28/50 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di tufo. Solo i muri divisorii interni dei ripostigli e del bagno hanno spessore da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati. Le pareti sono intonacate. I pavimenti in gres, il cortile è pavimentato con gres da esterno;

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

L'immobile è dotato di condizionatori installati nella maggior parte degli ambienti.

L'immobile è ben posizionato nel comparto urbano, si presenta in buone condizioni.

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. Nett	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
<b>SECONDO PIANO</b>				
Soggiorno-cucina	20,20	3.37	Nord	Buono
Letto 1	14.10	3.37	Sud	Buono
Letto 2	14.05	3.37	Est	Buono
Studio-Letto	8.25	3.37	Est	Buono
Bagno	6.80	3.37	Nord	Buono
Ingresso	13.70	3.37	Sud	Buono
Disimpegno	3.10	3.37	Nord	Buono
Disimpegno 1	5.10	3.37	Nord	Buono
Ripostiglio	2.70	3.37	Ovest	Buono
Ripostiglio 1	1.00	3.37	Ovest	Buono
<b>SPAZI SCOPERTI</b>				
Cortile	22.20		Nord	Buono

### 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 DI USO ESCLUSIVO (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. Ne H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
--------	-----------------------	-------------	-----------------------



Soggiorno-Cucina	20.20	3.37	Est	Buono
Letto 1	14.10	3.37	Ovest	Buono
Letto 2	14.05	3.37	Est	Buono
Studio-Letto	8.25	3.37	Ovest	Buono
Bagno	6.80	3.37	Ovest	Buono
Ingresso	13.70	3.37	Nord	Buono
Disimpegno	3.10	3.37	Nord	Buono
Disimpegno 1	5.10	3.37	Sud	Buono
Ripostiglio	2.70	3.37	Ovest	Buono
Ripostiglio 1	1.00	3.37	Ovest	Buono
<b>TOTALE SUPERFICE comprese i muri</b>				
	111,50			

#### SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
Cortile	22,20	0.30	6,66
<b>SUP. TOTALE</b>			<b>6,66</b>

#### SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	111,50
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	6.66
<b>Totale</b>	<b>118,16</b>

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:

**118,16 mq**

#### 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 900 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	0.99
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.99

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	0.98
Esposizione dell’edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	1.00
Riscaldamento	1.00
Condizionamento	1.00
Livello del piano	1.00
Infissi	0.98
Luminosità	0.98
Totale	0.94

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.98



Totale	0.98
--------	------

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,913$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,913 \times 900 \text{ €} = 821,83 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 821,83 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.

$$821,83 \text{ €/mq} \times 118,16 \text{ mq} = 97.107,43\text{€}$$

### **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 379,9 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	118,16 mq
Canone mensile lordo	379,90 €
Reddito annuo	4559,00 €
Spese annue	35%
Reddito netto	2964,00€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5



<b>TOTALE</b>
---------------

<b>100.064,74 €</b>
---------------------

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

**100.064,00 €**

**CONCLUSIONI**

TAB 5

<b>METODI ESTIMATIVI</b>	<b>QUANTITA'</b>
Procedimento sintetico	97.107,43€
Procedimento Analitico	100.064,74€
Somma	197.172,177€

Media aritmetica  $197.172,177\text{€}/2=98.586,0864\text{€}$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati che arrotondando per difetto è stimabile  
98.586,0864€

**SPESE DA SOSTENERE**

TAB 6

<b>VOCI DI SPESA</b>	<b>COSTO</b>
Spese per lavori adeguamento	2000€
Spese per la redazione della pratica all'utc	1500€
Spese per le pratiche catastali	500€
Spese per la redazione del certificato di agibilità	800€
<b>TOTALE</b>	<b>4800 €</b>

**VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE**

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:  
 $98.586,0864\text{€} - 4800\text{€} = 93.786,00\text{€}$

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

IL CTU deposita la seguente documentazione:



- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Visura storica catastale, Pianta immobile)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile
- Richiesta di liquidazione compensi

Siracusa, li 23/01/2019

## **DOCUMENTI E FOTO**

Allegati

