

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare procedura n. R.G. Es. 273/2016**

Procedimento promosso dalla *BCC Gestione Crediti – SOCIETÀ FINANZIARIA PER LA GESTIONE DEI CREDITI – S.P.A. in qualità di cessionario del Credito Aretuseo Banca di Credito Cooperativo,*

G.E.: **Dott.ssa Chiara Salamone**

RELAZIONE DI CONSULENZA

Ill/mo Giudice dell' Esecuzione

Il sottoscritto, Ing Rosari Breci, residente in Carlentini, iscritto al n. 1160 dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa, nonché a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Siracusa, in data 10/04/2017 veniva nominato CTU, dal Signor G.E. Dott.ssa Chiara Salamone, nell'esecuzione Immobiliare n. 273/2016 per la stima degli immobili elencati nel procedimento citato.

Dopo aver esaminato i documenti allegati al fascicolo e quelli ricercati nei pubblici uffici, dopo aver eseguito gli accertamenti ed i sopralluoghi del caso, il sottoscritto è in grado di rassegnare la relazione di stima che, per chiarezza di esposizione, si è ritenuto opportuno suddividere in tre parti, oltre alla **premessa**:

PARTE PRIMA: Descrizione della zona e dei beni, zona urbanistica, stato di consistenza, identificazione catastale;

PARTE SECONDA: Stato di possesso degli immobili – verifica regolarità amministrativa - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente - spese condominiali insolute;

PARTE TERZA: Criteria di stima - Valutazione degli Immobili – Determinazione dei costi per regolarizzazione urbanistica - conseguente riduzione del valore di mercato del bene.

Premessa:

Sopralluoghi e rilievi



Si premette che il primo accesso ai luoghi fu programmato per il 21/10/2017, con regolare invito notificato alle parti. In relazione all'invito formulato lo scrivente fu contattato per conto degli esecutati al fine di differire l'accesso ai luoghi ad altra data, stante l'indisponibilità degli stessi esecutati, momentaneamente fuori sede. Pertanto il sottoscritto C.T.U., informato della momentanea assenza dei signori XXXXXXXXX, riconvocava le parti sui luoghi per giorno 07/11/2017 alle ore **9,00** notificando agli interessati regolare avviso. In tale data, alla presenza continua della signora XXXXXXXX XXXXXXXX, parte interessata, è stato eseguito l'accesso ai luoghi effettuando un puntuale rilievo geometrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, il tutto per come descritto nel verbale di sopralluogo redatto in pari data.

PARTE PRIMA

Descrizione della zona e dei beni - zona urbanistica - stato di consistenza - identificazione catastale.

Descrizione dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in una unità immobiliare unifamiliare che si articola su due elevazioni fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed un sottotetto. L'unità immobiliare appartiene strutturalmente ad un unico edificio costruito, insieme ad altre diciassette villette, all'interno del piano di lottizzazione, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 131 del 27/11/1992, denominato "Residence Pizzuta" nella zona Nord della Città di Siracusa in c.da Pizzuta.

Come appena accennato, l'edificio che ospita i beni oggetto di stima è ubicato nella zona di espansione a nord del centro abitato della città di Siracusa. La zona è caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale formata sia da edifici multipiano in linea che da villette a più elevazioni prospicienti per lo più su spazi privati di pertinenza. La zona è in avanzato corso di completamento e, ancorchè in posizione periferica rispetto al centro cittadino, risulta adesso discretamente servita da attrezzature di quartiere (scuole di diverso ordine e grado, chiesa, attrezzature sportive e qualche supermercato).



Scarseggiano invece le attività commerciali di piccole dimensioni quali botteghe e bar anche per il fatto che i tipi edilizi, arretrati dal filo stradale, non favoriscono lo sviluppo delle tipiche attività commerciali che caratterizzano invece il centro cittadino. Tale conformazione fa sì che il quartiere mantenga una funzione prettamente residenziale con pochi spazi di aggregazione.

La villetta, ove ricade l'unità immobiliare di nostro interesse, è identificata negli elaborati allegati alle concessioni edilizie con il n.18 tipologia "A". Si tratta di un corpo di fabbrica multipiano, diviso longitudinalmente, in direzione est-ovest, in due unità immobiliari unifamiliari multipiano indipendenti ed affiancate, ciascuna con proprio spazio di pertinenza. I fabbricati sono allineati sulle strade di lottizzazione ed affiancati gli uni con gli altri così da condividere le corsie di accesso ai piani seminterrati. L'edificio di nostro interesse fa oggi parte di un complesso residenziale in condominio denominato "RESIDENCE EDEN PARK 2" accessibile attraverso la stradella condominiale che si innesta nella via Comitini, arteria secondaria che si diparte, ad ovest, dalla vicina Via La Pizzuta (oggi via Monti), e che si innesta a nord nella Via Sciacca. Due varchi uno carrabile ed uno pedonale, protetti da cancello in metallo, permettono l'accesso alla stradella condominiale dal civico n° 16 di via Comitini. Il citato complesso condominiale è formato da una serie di villette contenenti una o due unità immobiliari del tipo abitativo.

L'edificio che include l'unità immobiliare oggetto di stima è quello identificato con i subalterni 6 e 7 della particella 1101 del foglio 28 del Comune di Siracusa, non prospetta direttamente su via Comitini, bensì sulla stradella condominiale in comune con gli altri edifici, facenti parte del complesso condominiale prima citato, identificati con i subb. 2, 3, 4, 5, 8 e 9. Gli altri sub individuati nel pignoramento ossia il sub 1 ed il sub 16 del medesimo foglio 28 p.IIa. 1101 risultano beni comuni non censibili indicati in catasto quali "partite speciali A", verosimilmente si tratta rispettivamente della corsia di accesso al



piano semicantinato, a confine con il sub 8 in testa ad altra ditta, e della strada interna al complesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con altra unità abitativa, in testa ad altra ditta, censita al sub 6, ad est su strada di lottizzazione, ad ovest con terreno di pertinenza (a sua volta confinate con Via L Pizzuta, oggi Via Monti), a sud con corsia di accesso al piano seminterrato, in comune con l'unità immobiliare di altra ditta identificata con il sub 8.

L'unità abitativa è articolata su più livelli e precisamente: Il piano seminterrato ospita la prima parte della zona giorno ove trovano posto una cucina/tinello con adiacente camera/soggiorno, bagno e ripostiglio. Una scala interna consente di raggiungere il piano terra. Qui si trova l'accesso principale all'immobile, protetto da un piccolo portico sul prospetto est. Il piano terra è sostanzialmente composto da due grandi ambienti di soggiorno collegati attraverso un piccolo corridoio aperto su cui si affaccia una elegante scala a giorno a due rampe. La predetta scala consente l'accesso al piano primo dove sono ubicate due camere da letto con relativo bagno. La scala a giorno collega la parte residenziale dell'edificio con il sottotetto adibito a locale di sgombero. In fondo alla rampa carrabile esterna, in comune con l'altro edificio (sub 8), che conduce al piano seminterrato è stato realizzato un portico di quasi 16,00 mq, utilizzato anche come parcheggio.

La superficie coperta complessiva dell'unità immobiliare sui tre livelli abitabili, compreso il piano seminterrato, è complessivamente di 259,20 mq, la superficie coperta del locale sottotetto è complessivamente di 77,68 mq (di cui mq 45,22 con $h > 1,50$ m e mq 32,46 con $h < 1,50$ m), quella coperta lorda del portico al piano cantinato è di mq 15,64. La superficie utile del piano seminterrato è pari ad 88,10 mq, quella non residenziale di 12,67 mq (portico coperto), al piano terra la superficie utile è di mq 57,90



mq e quella non residenziale è di 55,87 mq terrazzi e balconi compresi. Il piano primo ha una superficie utile di mq 50,26 ed una superficie non residenziale di mq 13,77.

Per il dettaglio delle superficie dei singoli ambienti si rimanda al foglio allegato.

Le rifiniture interne dell'unità immobiliare sono ottime e complessivamente in discreto stato di manutenzione. Il pavimento del piano seminterrato è in ceramica, quello dei piani sovrastanti (terra e primo) in parquet in legno, la scala interna è in cls gettata in opera e rivestita in marmo di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno con ante a battente e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno ma queste in pessimo stato manutentivo, con difficoltà di apertura e quasi integralmente da sostituire. Tutti gli ambienti sono intonacati e rifiniti con idropittura, in alcune parti delle pareti interne si riscontrano tracce di umidità, da risalita e da infiltrazione al piano semicantinato, da infiltrazione (soprattutto in prossimità degli infissi esterni) al piano terra e primo. Le porte interne sono in legno massello, il bagno al piano primo è rifinito con materiali di ottima qualità e si presenta in buone condizioni. Gli intonaci esterni sono del tipo a "cappotto", alcune parti sono ammalorate soprattutto per effetto dell'umidità nella zona prossima all'attacco a terra e/o in corrispondenza di terrazzi e balconi. L'immobile è dotato di impianti elettrici, idrici e fognari, impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti. Qualche stanza è dotata di climatizzatore a pompa di calore. Il sottotetto è rifinito, pavimentato con mattonelle di ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacate. Solo una parte del sottotetto risulta agevolmente fruibile, alcune porzioni infatti sono di difficile accesso avendo altezza utile inferiore a metri 1,50. La copertura è a tetto a doppia falda in laterocemento con sovrastante manto di tegole. Lo spazio esterno all'edificio è rifinito con pavimentazione autobloccante alla stessa stregua della rampa carrabile di accesso al piano semicantinato, portici, balconi e terrazzi sono piastrellati. Lo spazio a verde retrostante l'edificio (circa 210 mq), di fatto sua esclusiva pertinenza come da progetto



edilizio approvato, ancorché privo di identificativo catastale, è incolto ed in cattivo stato di manutenzione, infestato da erbacce. La recinzione del lotto realizzata in pietra a faccia vista e sovrastante cancellata in ferro conferisce agli edifici del condominio un aspetto signorile. Si riscontra però complessivamente la necessità di una migliore ed adeguata manutenzione di intonaci interni ed esterni e soprattutto degli infissi esterni. Di tale circostanza si terra debitamente conto nella stima.

Zona Urbanistica e Vincoli di PRG

Urbanisticamente nel P.R.G. vigente del Comune di Siracusa la zona è disciplinata dall'art. 29 delle norme tecniche di attuazione, è identificata con il codice alfanumerico C 2 "Aree inserite nel tessuto urbano, ex C1 e C2 del PRG del 1976 ed ex C3 del PRG del 1989, confermate - Zona C1" – La zona comprende prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata per lo più già approvati secondo le prescrizioni del PRG del 1979 e del 1989 e aree inedificate.

Identificazione catastale dei bene coordinate GPS:

L'immobile è riportato all'Agenzia delle Entrate-Territorio nel foglio 28 del Comune di Siracusa con la particella 1101, sub. 7, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5 sup. catastale 208 mq, sup. catastale totale, escluse aree scoperte 197 mq, rendita € 822,46. Gli altri sub individuati nel pignoramento ossia il sub 1 ed il sub 16 del medesimo foglio 28 p.la. 1101 risultano beni comuni non censibili indicati in catasto quali "partite speciali A", verosimilmente si tratta rispettivamente della corsia di accesso al piano semicantinato, a confine con il sub 8 in testa ad altra ditta, e della strada interna al complesso condominiale. Si rimanda alla documentazione catastale allegata (planimetrie, estratti di mappa, visure ed elenco subalterni).

Coordinate GPS latitudine 37.54845, longitudine 15.151188, in testa alla ditta XXXXXX XXXXX nata a Siracusa il XXXXXXXX, proprietario per 500/1000, XXXXXXXX nato a



Siracusa il XXXXXXXXX, proprietario per 500/1000. i quali ne risultano proprietari in forza dell'atto pubblico di compravendita del 25/09/2000 rogato dal Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, repertorio n. 76562, raccolta n. 18437 Registrato a Siracusa il 06-10-2000 al n. 2483.

PARTE SECONDA

Stato di possesso degli immobili – verifica regolarità amministrativa - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente - spese condominiali insolute – Attestazione di prestazione energetica

Stato di possesso degli immobili

Gli esecutati, XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX occupano l'immobile in argomento in forza dell'Atto pubblico di compravendita del 25/09/2000 rogato dal Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, repertorio n. 76562, raccolta n. 18437 Registrato a Siracusa il 06-10-2000 al n. 2483.

Verifica regolarità amministrativa

Il fabbricato, realizzato tra il 1998 e il 2000, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni/autorizzazioni edilizie:

- ❖ Concessione Edilizia n° 69/95 del 10/11/1995 rilasciata dal Sindaco della città di Siracusa;
- ❖ Autorizzazione n. 2975 prot. Urb. 10324 del 22/07/99 del 06/06/2000 rilasciata dal Dirigente del Dipartimento Pianificazione Urbanistica.

Difformità riscontrate e superfici prese in considerazione per la stima

Il confronto del rilievo, eseguito in fase di sopralluogo, con i progetti approvati ha evidenziato alcune importanti difformità. In particolare è stato rilevato il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato autorizzato come garage nella concessione edilizia e nella successiva variante e trasformato di fatto in cucina/tinello con annesso servizio igienico, ripostiglio ed adiacente camera/soggiorno. Il piccolo locale tecnico a confine con l'altro edificio è stato accorpato all'altra unità immobiliare



con una riduzione di superficie disponibile. Si tratta sostanzialmente di un cambio di destinazione d'uso con realizzazione di opere edili ed impianti che hanno trasformato il piano seminterrato da garage a residenziale. Occorre evidenziare che l'altezza utile rilevata, 2,57 m, è leggermente maggiore di quella approvata (2,50 m) ma inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio per locali di abitazione (2,70 m). Il cambio di destinazione d'uso è stato accompagnato da una modifica alle aperture esterne previste in progetto ed in variante, trasformando porte carraie in porte finestre oltre all'ampliamento della finestra sul prospetto ovest con relativa modifica della sistemazione esterna. Al piano terra si registrano difformità di minore rilievo rispetto a quelle del piano seminterrato, relative soprattutto a modifiche interne. Nel dettaglio è stato realizzato un unico ampio soggiorno/salone, non è stata realizzata la cucina come previsto in progetto né il bagno. Il vano scala non è confinato da pareti ma è a giorno. Altrettante modifiche interne sono state apportate al piano primo ove è stato ridotto il numero delle camere da letto, da tre previste in progetto a due, è stato ampliato il bagno, ma soprattutto è stata aumentata la superficie utile della camera da letto posta ad est di 2,63 mq, a danno della piccola veranda/portico ad essa adiacente. Sono state apportate inoltre anche modifiche ai prospetti con la chiusura di alcune finestre e la riconfigurazione di altre. Il sottotetto è conforme a quanto rappresentato nel progetto approvato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ma risulta parzialmente in contrasto con la variante approvata dagli uffici comunali con la precitata autorizzazione del 06/06/2000. In particolare si evidenzia che a parte la diversa quota di imposta del solaio laterocementizio (conforme comunque al progetto approvato dal Genio Civile) non è stato realizzato il controsoffitto per la delimitazione della "canalizzazione impianti tecnici" rappresentata nel progetto originario ed in quello di variante approvati dal Comune. Tanto ha comportato l'incremento di altezza



del sottotetto. Occorre tuttavia evidenziare che la modifica rilevata non sembra in contrasto con il regolamento edilizio e le norme tecniche vigenti all'epoca dell'approvazione del progetto, né con il regolamento e le norme tecniche ora vigenti. Le altezze misurate alla gronda (min. 85 cm. e max 100 cm, l'altezza al colmo 2,68 m, sono inferiori a quelli previsti nel nuovo regolamento edilizio per considerare abitabile il sottotetto. Il sottotetto pertanto nonostante la maggiore altezza media netta interna può considerarsi ancora locale di sgombero. La difformità sostanziale nel sottotetto riguarda invece la realizzazione di finestre sul prospetto, finestre che non erano previste in progetto e che non sono compatibili con i regolamenti edilizi.

Per quanto riferito in precedenza è evidente la non conformità edilizia dell'immobile oggetto di stima. Dagli atti consultati risulta che le strutture in c.a. sono state regolarmente collaudate ai sensi della Legge 1086/71, ma per l'immobile in questione non è stata né richiesta né tantomeno rilasciata la certificazione di agibilità e/o abitabilità.

In ottemperanza alle richieste del Signor Giudice è stata verificata, con esito negativo, la possibilità di applicare le disposizioni normative di cui all'art. 36 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001.

Dagli atti consultati non risulta alcuna istanza di condono per sanare le difformità rilevate.

A questo punto è stata effettuata la verifica, ai fini della possibilità di presentare istanza di condono da parte del futuro aggiudicatario. Dalla consultazione degli atti disponibili, ed in particolare **per quanto riportato al punto a) di pag. 2 della relazione notarile del 29/08/2016 in atti**, (cui si rimanda per ogni necessaria verifica e/o riscontro), **si evince che le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n. 326; ricorrono**



pertanto le condizioni e le fattispecie di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/02/1085, n. 47 per come recepito dall'art. 32, comma 25, della legge 24/11/2003 n. 326.

Per gli effetti delle circostanze sopra evidenziate si evidenzia che per sanare gli abusi edilizi riscontrati la domanda di sanatoria deve essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile derivante da procedure esecutive ai sensi dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/2001, a pena di improcedibilità. Va precisato inoltre che la sanatoria potrà essere richiesta poiché gli abusi rientrano nei limiti previsti dal comma 25 del precitato art. 32 della legge 326/2003, ossia le opere abusive, in forza degli atti consultati, risultano ultimate nel 2000 e quindi entro la data del 31/03/2003, e che le stesse non hanno comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. (cfr. art. 32 comma 25 L. 326/2003).

Preso atto della possibilità di avviare le procedure di sanatoria, entro i termini prescrittivi sopra indicati, ai fini della stima sono state prese in considerazione le destinazioni, le superfici coperte, quelle utili e quelle non residenziali dello stato attuale che vengono di seguito riassunte:

piano	destinazione	S.U.	S.N.R.
seminterrato	cucina/ tinello	88,1	12,67
terra	zona giorno	57,9	55,87
primo	zona notte	50,26	13,77
sottotetto	locale di sgombero		34,75
	sommano	196,26	117,1



Per ogni dettaglio, compreso la specifica delle superfici coperte, si rimanda agli elaborati grafici del rilievo ed al foglio di sintesi allegati alla presente.

Ai fini della stima è stata determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare che è di mq 295.04, ottenuta sommando la superficie coperta lorda di 259,20 e la superficie ragguagliata che è pari: al 30% di portici, verande e balconi (di complessivi mq 82,31) fino a 25 mq e al 10% delle superfici eccedenti, ed al 50% della superficie coperta lorda del sottotetto (pari a mq 45,22, considerando solo la porzione con h > di 1,50 m), così come di seguito esplicitato:

$295,20 + (25,00 \times 0,30) + (82,31 - 25) \times 0,10 + (0,50 \times 45,22) = \mathbf{295,04 \text{ mq (sup. commerciale)}}$

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente – costi per la sanatoria edilizia

Come si evince dalla relazione notarile esistono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre all'ipoteca volontaria iscritta il 26/09/2000 ai nn. 13810/1932 a garanzia del mutuo a favore della Banca SANPAOLO – IMI S.P.A., contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca legale iscritta il 20/02/2006 ai nn. 4775/1720 per euro 5.831,02 a favore di Montepaschi SE.RI.T Servizio riscossione Tributi contro XXXXXXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub 7;
- Ipoteca giudiziale per € 15.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub 7;
- Verbale di pignoramento trascritto il 20 marzo 2007 ai nn. 702474462 a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub. 7;



- Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 13/06/2012 ai nn. 10476/8221, a favore di banca nuova S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub. 7 e sub. 16;
- Domanda Giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta il 07/06/2013 ai nn. 8923/6928, a favore di Credito Aretuseo contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub. 7, sub. 1 e sub. 16;
- Verbale di pignoramento trascritto il 01 agosto 2016 ai nn. 12700/9642 a favore di BCC GESTIONE CREDITI S.P.A. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX gravante sulla particella 1101 sub. 7, sub. 1 e sub 16;

Per ogni dettaglio si rimanda alla relazione Notarile del 29/08/2016 in atti.

Restano a carico dell'acquirente i seguenti oneri e vincoli:

- **Presentazione dell'istanza di sanatoria nel termine massimo di cento venti giorni dall'atto di trasferimento a pena di decadenza;**
- **Costo per il conseguimento della sanatoria: oblazione, costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.** Come richiesto nel mandato conferito dal Signor Giudice, accertata la possibilità di avanzare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. 380/2001, si è proceduto a determinare il costo per i relativi oneri che vengono di seguito riassunti.

Oblazione :	€	10.105,00
Oneri concessori:	€	12.830,12
Diritti di segreteria, tasse e tributi catastali	€	250,00

Per il dettaglio del calcolo si rimanda allo specifico allegato.

- **oneri e parcelle per il professionista** da incaricare per la pratica edilizia in sanatoria: € 2.800,00 circa oltre iva e cassa per un importo complessivo di circa 3.600,00 euro;



- **oneri e parcelle per aggiornamento atti catastali:** € 700,00 circa oltre iva e cassa per un importo complessivo di circa 900,00 euro;
- **debiti e pendenze nei confronti del condominio – canone condominiale:**
 - spese straordinarie già deliberate ancora non scadute: € 63,00;
 - spese condominiali scadute non pagate € 4.257,00 di cui relative agli ultimi due anni anteriori alla richiesta ammontano ad € 3.801,00;
 - per il bene in argomento e pendente inoltre procedimento giudiziario (ricorso per decreto ingiuntivo) del 18/04/2014 il cui estratto è allegato alla certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio, che si allega in copia, a seguito della richiesta del sottoscritto CTU del 10/11/2017;
 - Dalla precitata certificazione si evince tra l'altro che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 396.00.

Attestazione di prestazione energetica

Conformemente al mandato ricevuto, accertato che l'appartamento era sprovvisto di certificato di prestazione energetica, si allega l'attestazione di certificazione energetica, ai sensi del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., relativamente all'unità abitativa, completa degli estremi di trasmissione telematica e di registrazione, fatta redigere dal sottoscritto. Dalla precitata certificazione si evince per l'appartamento in questione la classe energetica "E" con EP gl,nren di 119,8680 KWh/mq anno.

PARTE TERZA

Criteria di stima - Valutazione degli Immobili – Determinazione dei costi per regolarizzazione urbanistica -
conseguente riduzione del valore di mercato del bene.

Ai fini della determinazione del valore del bene, la relazione che precede evidenzia sia la consistenza, sia lo stato manutentivo dell'immobile nonché il contesto nel quale esso è inserito. Circostanze che influiscono ora positivamente (qualità edilizia) ora negativamente (vetustà, debiti insoluti nei confronti del condominio, oneri per la



sanatoria edilizia, mancanza del certificato di abitabilità) sul valore di mercato del bene in questione.

Scelta del criterio di stima

Per la specificità del bene prima descritto e per le condizioni al contorno (ubicazione, consistenza, vetustà ma soprattutto per le particolari condizioni delle compravendite nel territorio ove si è registrato un crollo verticale delle compravendite con una eccedenza di offerta ed un calo della domanda e conseguente contrazione dei prezzi) si è ritenuto di applicare diversi criteri di stima. In particolare quello “sintetico comparativo”, e quello “della capitalizzazione del reddito”. Considerate inoltre le particolari condizioni del mercato immobiliare prima descritte si è ritenuto utile raffrontare i valori ottenuti con i precitati metodi di stima con quelli proposti dalla Agenzia delle Entrate nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare. Valori che fino a qualche tempo fa risultavano più bassi rispetto al valore medio reale di mercato, ma che adesso, invece, a seguito del crollo verticale del valore del patrimonio immobiliare, risultano sempre più spesso in linea con i prezzi di mercato applicati nelle compravendite immobiliari.

Metodo sintetico comparativo:

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i listini editi dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, nonché quelli delle agenzie immobiliari più accreditate.

Il valore caratteristico così ottenuto per gli immobili, in funzione della zona ove essi ricadono, è stato successivamente elaborato e raffinato mediante l'adozione di specifici coefficienti che hanno consentito di tenere conto della posizione, dello stato manutentivo, della consistenza, della vetustà. Tutto ciò ha consentito di ricavare il valore unitario da



applicare alla superficie commerciale dell'unità immobiliare in narrativa, per ricavarne il più probabile valore di mercato.

Il calcolo per la determinazione delle superfici commerciali è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie coperta con l'aggiunta di una percentuale della superficie terrazzata a piano, conformemente alle direttive dell'ufficio del territorio (per terrazze a piano il 30% fino a mq. 25 e per superficie maggiore il 10%), con l'ulteriore aggiunta del 50% della superficie degli accessori diretti (sottotetto per la superficie > 1,50 m).

Metodo della capitalizzazione del reddito.

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di n annualità a costanti e posticipate. Nella prassi estimativa si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. I benefici economici attesi si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario; ossia: spese di manutenzione (ord-straord.) 2-5% del reddito lordo; spese per servizi 2-5%, detrazione per sfitti e inesigibilità 1-5%; assicurazioni 0,5%, ammortamento 1%; amministrazione 0-3%; imposte.

All'entrata netta, ovvero il canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore, viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere per il settore immobiliare, collocato nell'intervallo 3% - 5%. Si ottiene così il valore di mercato del fabbricato allo stato libero.



Il predetto metodo si può sintetizzare con l'applicazione delle due formule sottostanti:

- DURATA ILLIMITATA

$$V=R/i \text{ rendita costante}$$

$$V=R/(i-g) \text{ rendita crescente al tasso } g < i$$

- DURATA DEFINITA

$$V=R((1+i)^n-1)/(1+i)^n i$$

con:

R= rendita netta

i = tasso di capitalizzazione

n = numero di annualità

Con il primo metodo, sintetico comparativo, è stato individuato un valore unitario di €/mq 950,00.

Con il secondo metodo, capitalizzazione del reddito, è stato invece determinato un valore unitario di €/mq 790,00. Dalla media dei due valori prima indicati si giunge ad un valore unitario di 870,00 €/mq che si arrotonda ad €/mq 900,00 e che, a giudizio dello scrivente, appare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, valore che tiene conto anche dello stato manutentivo dell'immobile che necessita di interventi ordinari e straordinari, della consistenza dell'immobile, della ridotta altezza del piano seminterrato e della sua scarsa luminosità, ma anche delle pertinenze quali il piccolo stacco di terreno contiguo.

Pertanto si ricava il seguente valore di mercato:

Unità immobiliare :

Valore unitario di mercato: €/mq = 900,00

superficie commerciale: mq 295,04

Valore complessivo: mq 295,04 x 900,00 €/mq = € 265.537,00 che si arrotonda ad € 265.000,00 (deucentosessantacinquemila/00)



Solo al fine di verificare la correttezza dei risultati ottenuti si è scelto di effettuare una verifica con i valori proposti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

Il valore unitario sopra determinato di €/mq 900,00 risulta confrontabile, ancorchè inferiore, al valore minimo fissato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che, per la zona in questione (Fascia Periferica, codice zona D3, Microzona catastale 4, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, Stato Conservativo Normale stabilisce: Abitazioni civili, cat. Catastale A2 : valore min. €/mq 1.000,00.

La lieve differenza, 10% in difetto, è giustificata dalle condizioni del piano seminterrato (ridotta altezza, scarsa illuminazione) ancorchè suscettibile di sanatoria.

Conclusioni

Per quanto sopra descritto e rappresentato si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, individuato come unico lotto di vendita, censito in catasto al F. 28 del Comune di Siracusa con la particella 1101, sub. 7, categoria A/2, classe 2, e relative quote dei beni comuni non censibili identificati con i sub 1 e 16 (strada interna e corsia accesso al piano seminterrato), è di:

€ 265.000,00 (deucentosessantacinquemila/00)

In conformità al punto IX dell'art. 4 del quesito di stima, tenuto conto dei crediti vantati dal Condominio, di € 4.257,00, per spese condominiali insolute, e di € 63,00 per spese straordinarie non ancora scadute e tenuto conto inoltre dei costi per la sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate e sopra descritte (oblazione, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione), dei costi per le competenze tecniche dei professionisti che dovranno occuparsi della pratica di sanatoria e dell'aggiornamento degli atti catastali, risulta che il valore finale complessivo del bene, al netto dei superiori oneri e costi è di:



valore stimato:	€	265.000,00
a detrarre:		
spese condominiali insolute	- €	4.320,00
costi per la sanatoria		
Oneri concessori	- €	12.830,12
Competenze tecniche	- €	4.500,00
Diritti di Segreteria, tasse e tributi catastali	- €	<u>250,00</u>
Sommano le detrazioni	- €	<u>32.005,12</u>
restano	€	232.994,88

che si arrotonda ad € 233.000,00 (diconsi euro duecentotrentatremila) **quale valore ridotto dell'immobile stimato al netto degli oneri e dei costi descritti in precedenza.**

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico affidatogli.

Allegati:

- Certificati di residenza e convocazioni;
- Verbale di sopralluogo;
- rilievo fotografico;
- rappresentazione grafica - planimetrie;
- distinta della superfici;
- visure e planimetrie catastali, estratto di mappa;
- copia del progetto di variante approvato;
- APE – attestazione prestazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- situazione nei confronti del condominio;
- Riepilogo dei Costi per la sanatoria edilizia.

Carlentini lì 16/04/2018

Il CTU

Ing. Rosario Brecci

