

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **158/2018 R.E.I.**

contro

*OMISSIS*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**TECNICO-ESTIMATIVA**

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(Cell.389/0798348)

(PEC [francesco.infantino@archiworldpec.it](mailto:francesco.infantino@archiworldpec.it))

Palazzolo Acreide, 10/01/2019

Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide il 09/08/1965 ed ivi residente in c.da Porticaletto s.n.c. con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 25/08/2018, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in cancelleria il 30/08/2018, si prega di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dalla Signora *OMISSIS*, rappresentata e difesa dall'Avvocato Lucia Randone con studio in Siracusa (SR), viale Santa Panagia n.168, nei confronti della Signora *OMISSIS* nata a Floridia (SR) il *OMISSIS* ed ivi residente in via *OMISSIS*.

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di

mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. provvedere alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione,

affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

**IV.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**V.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

**i.** *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri rea-*

*li, obbligazioni porpter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- iscrizioni di ipoteche;*
- trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**VI.** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione

del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

**IX.** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

**X.** nel caso della quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere

separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

**XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile oggetto di stima e presso l'ufficio Urbanistico di Floridia, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico. Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo nel-

l'immobile in questione dandone preventiva comunicazione sia all'Avvocato Lucia Randone che all'esecutata mediante raccomandata A/R e PEC spedite in data **04/09/2018** (allegati 2a, 2b, 2c), fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **19/09/2018** alle ore **10:30**.

Al sopralluogo presenziava la Sig.ra *OMISSIS*.

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalla parte (allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

**I.+ II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:**

Il bene pignorato è stato esattamente individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°1468 di repertorio, del 27/03/2018, nota di tra-

scrizione nei registri immobiliari di Siracusa del  
24/04/2018); tale bene consiste in;

fabbricato sito in Floridia, via Francesco Crispi  
n°101, individuato al catasto fabbricati come se-  
gue:

- al foglio 25, particella 5552 sub 2 (piano T-1),  
categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Su-  
perficie Catastale 195 mq, rendita €. 347,06.

Si precisa che nella banca dati dell'Agenzia delle  
Entrate manca la planimetria del piano primo e  
quella del piano terra risulta diversa dallo stato  
attuale, per cui sono state predisposte le bozze  
planimetriche (allegato 8a) per la redazione del  
modello DocFa.

### **III. Formazione di lotti di vendita:**

Il bene oggetto della presente, esaminati gli atti  
d'ufficio, dagli accertamenti eseguiti, si conside-  
ra un **unico** lotto di vendita.

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**I.+ II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:**

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso abitativo, che si sviluppa su unico livello e terrazzo superiore, ubicato in via Francesco Crispi n°101 del comune di Floridia.

Il fabbricato confina sui lati; sud ovest e nord con altre proprietà e sul lato est con via Francesco Crispi dalla quale via si ha accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 37,084850°, longitudine 15,153184°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:

**a)** al foglio 25, particella 5552 sub2 (piano T-1)  
<ex particella 498>, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita €. 347,06.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realizzati con blocchi di pietra calcarea e fila di mattoni forati, interna-

mente, a formare una camera d'aria per uno spessore di 60 cm. circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è a solaio piano praticabile a terrazzo ed in parte coperto con tetto a due falde.

Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. La facciata è interamente realizzata con pietra da taglio tinteggiata di color bianco.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'abitazione è fornita degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma sprovvisto di certificati di conformità.

L'accesso all'abitazione avviene, dalla via Francesco Crispi, nel vano ingresso che insieme al disimpegno distribuiscono i vani principali della casa al piano terra.

Tutti questi ambienti, avente altezza minima di m. 3,05 sono così composti;

#### VANO 1

Ubicato alla sinistra dell'ingresso è utilizzato come vano multiuso. Risulta ben rifinito ma con ma-

teriali di qualità inferiore rispetto al resto dell'abitazione, esso ha aria e luce diretta dalla via principale.

#### LETTO 1

Questa camera ha un'ampiezza che permette l'utilizzo come camera da letto matrimoniale, è arredata con; un letto, un armadio ed un comò. Essa risulta, come tutte le altre stanze, ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad un'ampia finestra che da affaccio sulla via Francesco Crispi. È presente anche un climatizzatore estivo.

#### LETTO 2

Camera da letto ampia, utilizzata come camera matrimoniale, ed ha luce ed aria diretta verso il cortile. Attualmente arredata con un letto matrimoniale ed un armadio, stile barocco. Essa risultano ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro.

#### Pranzo-Soggiorno

Alla destra del disimpegno trovasi una camera da pranzo ampia contigua al soggiorno. Entrambi gli ambienti sono ben rifiniti, tinteggiati con pittura

lavabile e pavimentati con mattonelle di ceramica.

La camera da pranzo ha una piccola finestra che prospetta sul vano veranda chiusa mentre il soggiorno comunica con una porta verso la veranda e quindi, come la camera da pranzo, priva di aria diretta dall'esterno.

#### CUCINA

Contigua alla camera da pranzo vi è la cucina attrezzata con mobili e tavolo. Essa, come il soggiorno, comunica con la veranda coperta e con il w.c.. Risulta ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro.

#### VERANDA CHIUSA

Questo ambiente risulta dalla chiusura con infissi in alluminio verso il cortile. Da esso si può accedere; alla cucina, al soggiorno e ad un secondo bagno (di ampiezza tale da alloggiare una vasca grande oltre ai vari sanitari quali lavabo, bidet, e w.c).

Dal cortile si ha accesso ad un ripostiglio con annessa lavanderia e tramite una scala in muratura al piano superiore.

Al piano primo sono presenti due vani (utilizzati come deposito) attraverso i quali si può accedere al

terrazzo che da affaccio su via Francesco Crispi.

Dal lato cortile vi è un altro ampio terrazzo con veranda coperta.

La superficie lorda è di mq. 277,78 mentre quella utile residenziale è pari a mq. 211,13. L'altezza di gronda della facciata è di ml. 4,50.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale ragguagliata.

Ambiente	Mq	Coeff.	Superficie commerciale
Ingresso	11,60	0,8	9,28
Letto 1	23,78	1,0	23,78
Vano 1	22,62	0,9	20,36
Disimpegno	11,10	0,8	8,88
Letto 2	21,65	1,0	21,65
Pranzo	22,76	0,9	20,48
Soggiorno	10,01	1,0	10,01
Cucina	10,14	1,0	10,14
Veranda chiusa	20,11	0,7	14,08
W.c. 1	3,98	0,6	2,39
W.c. 2	7,32	0,9	6,59
Ripostiglio	11,14	0,7	7,80
Lavanderia	3,06	0,7	2,14
Cortile	31,04	0,5	15,52
Vano 2	13,16	0,6	7,90
Vano 3	22,40	0,6	13,44
Terrazzo 1	36,48	0,5	18,24
Veranda	20,54	0,5	10,27
Terrazzo 2	39,30	0,5	19,65
SOMMANO			242,60

**III. Stato di possesso del bene:**

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per intero, della Sig.ra *OMISSIS* secondo; la sentenza per divisione immobiliare del 19/01/2016, trascritta il 22/12/2017 ai nn. 14442/19505.

Esso é attualmente occupato dalla stessa su indicati proprietaria insieme al proprio coniuge.

**IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

**V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;**

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

**II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno can-**

cellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche: *nessuna,*

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **24/04/2018** - Registro Gene-

rale n.**6400**, Registro Particolare n.**4447** - Atto

esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento im-

mobili n°1468 di repertorio del 27/03/2018.

Pignoramento immobili trascritto a favore di *OMIS-*

*SIS*, nata a Floridia (SR), *OMISSIS*, del seguente

immobile:

- fabbricato censito nel Comune di Floridia, via

Francesco Crispi n°101 al foglio 25 particella

5552 sub2,

contro; *OMISSIS*, nata a Floridia (SR), il *OMISSIS*.

III.altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici

gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta affrancazione da tali pesi, ovvero la

verifica circa il fatto che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti tito-

li: *nessuno,*

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

manutenzione: *non risulta costituito alcun con-*

*dominio,*

- eventuali spese straordinarie già deliberate

ma non ancora scadute: nessuna,

- eventuali spese condominiali scadute, non pa-

gate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia: nessuna,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato: nessuna.

**VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edili-  
zio ed urbanistico e della loro agibilità:**

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia, certificazione di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Floridia, foglio 25, particella 5552 sub2 del catasto fabbricati.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato (allegato 5) si evince che l'immobile ricade in zona "A" "Centro Storico" del Piano Particolareggiato del Centro Storico ed è *individuato all'isolato 08, unità edilizia n. 017 - 018, suddivisione Tipologia A2.b - Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici*. Per esso sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro, ripristino filologico e/o  
tipologico.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli  
archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Floridia  
hanno portato alla luce l'esistenza di una Conces-  
sione per la Esecuzione di Opere n.252 del  
14/07/1978 (allegato 6) "CONCESSIONE PER LA MODIFI-  
CA DEL PIANO TERRA E LA SOPRAELEVAZIONE DEL PRIMO  
PIANO".

Rispetto al titolo rilasciato non sono state ese-  
guiti i lavori di sopraelevazione ma con la realiz-  
zazione di un solaio sopra gli ambienti; vano 1 e  
Letto 2, sono risultati i due vani al piano supe-  
riore che danno accesso al terrazzo 2 che prospetta  
su via Francesco Crispi.

Successivamente ai lavori relativi alla concessione  
sono state realizzate lavori in assenza di autoriz-  
zazione che hanno comportato aumento di: volume e  
superficie coperta.

In dettaglio:

- una parte della corte è stata chiusa con infisso  
in alluminio, ricavando un soggiorno abitabile,
- è stata realizzata una copertura, avente una su-  
perficie di mq 20,54, su parte del terrazzo 1.

Le opere realizzate sono sanabili essendo previste

dalle norme urbanistiche.

Sarà comunque necessario presentare pratica SCIA in sanatoria che comporterà una spesa complessiva, fra oneri e competenze tecniche, di circa €. 5.500,00.

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

**VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Prestazione Energetica. Secondo quanto richiesto con l'incarico affidato è stato acquisto il certificato che si allega alla presente (allegato 7) e dal quale si evince la classe energetica globale dell'edificio corrispondente ad "B".

**IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1) Criterio di stima per valori comparativi;
- 2) Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3) Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel

grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegati 8b, 8c).

**Criterio di stima per valori comparativi:**

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato

rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato al-

l'effettivo valore commerciale che esso possiede:

questo lo si è ottenuto applicando una serie di

coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di

tipo maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato**

**per la parte edificata** pari a circa 850,00 €/mq. di

superficie utile (somma tra superficie residenziale

ragguagliata e superficie non residenziale al 50%

della sua reale estensione). Sommando la superficie

utile ragguagliata dei vani che compongono il fab-

bricato ed il 50% della superficie non residenziale

si ricava una superficie totale di **242,60 mq.** di

**superficie commerciale edificata ragguagliata.**

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di

mercato comparato e la superficie commerciale rag-

guagliata si ottiene quindi il più probabile valore

di mercato della proprietà che ammonta a:

**850,00 €/mq. x 242,60 mq. = €. 206.210,00.**

**Criterio di stima per valori unitari fatta a parti-**

**re dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-**

**liare:**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utiliz-

zando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Im-

mobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile

tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) la cui

fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerando la superficie ragguagliata del balcone al 40% della sua reale estensione). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero di superficie netta. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio (allegato 9) risulta che il valore di mercato in

euro/mq per abitazioni civili ubicati nel comune di Floridia in stato conservativo normale in zona centrale oscilla tra un **valore min** di **650 €/mq** ed un **valore max** di **900 €/mq**, in riferimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'immobile ed il contesto di ubicazione si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il min. ed il max..

Abitazione:  $(€ 650,00 + € 900,00) / 2 = € /mq \text{ 775,00}$

Per cui un valore complessivo di:

$775,00 € /mq. \times 277,78 mq. = \underline{\underline{€ . 215.279,50.}}$

**Criterio di stima per via analitica sulla base dei canoni di locazione:**

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensile (canone di locazione x superficie residenziale lorda) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate (allegato 9) sono stati desunti i seguenti dati per la stima analitica: per abitazioni civili un **valore min** di **2,7 €/mq** ed un **valore max** di **3,8 €/mq**, in riferimento alla superfi-

cie lorda.

Avendo un potenziale di locazione basso si decide di utilizzare come valore di riferimento quello minimo.

Abitazione: €/mq **2,7**

Per cui un valore di locazione pari a:

$2,7 \text{ €/mq.} \times 277,78 \text{ mq.} = \text{€. } 750,01.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile  $R_m \text{ lordo} = 750,01 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione  $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 750,01 \times 12 / 0,04 = 9.000,07 / 0,04 = \text{€.}$

**225.001,80**

#### **CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO**

#### **VALORE IMMOBILIARE**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

**€. 206.210,00,**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

**€. 215.279,50,**

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€. 225.001,80,**

Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (€. 206.210,00 + €.  
215.494,27 + €. 225.001,80)/3 = €. 215.497,10.

Il valore del fabbricato è così determinato:

**€. 215.497,10.**

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**€. 215.497,10**

A tale valore vengono infine detratti;

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche per aggiornare le planimetrie catastali del piano terra e piano primo che sommariamente ammontano a €. 500,00 circa,

- spese per regolarizzare, in sanatoria, le difformità riscontrati con la presente perizia che sommariamente ammontano, oneri amministrativi e spese tecniche, a €. 5.500,00 circa.

Le su indicate spese, in detrazione, ammontano com-

plessivamente a €. 6.000,00.

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in definitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**

pari a: €. 215.497,10 - €. 6.000,00 = €. 209.497,10

che viene approssimato per difetto a **€. 209.497,00**

(diconsi **euro duecentonovemilaquattrocentonovantasette virgola zero**).

#### **X. Quote indivise:**

Non esistono quote indivise.

#### **XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti di superficie:**

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti reali.

#### **CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto della presente procedura si ha un valore totale di:

**€. 209.497,00**

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.

ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo

G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,

si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza di informazione, il fascicolo degli allegati alla perizia di stima, il tutto per costituirne parte

sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti

documenti:

❖ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata

alla data del 30/08/2018 (allegato 1a), estratto di

mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato

1c),

❖ Convocazione di sopralluogo inviata, agli esecutati

e al difensore della parte procedente, tramite racco-

mandata A/R e PEC del 04/09/2018 con relative ricevute

di spedizione e ricevimento (allegati 2a, 2b, 2c).

❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (al-

legato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 19/09/2018 (allegato 4),

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto

dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di

Floridia (allegato 5),

❖ Concessione per la Esecuzione di Opere n° 252 (al-

legato 6),

❖ Attestazione di Prestazione Energetica e relative

comunicazioni di avvenuto caricamento presso il Cata-

sto Energetico Fabbricati (allegato 7),

❖ Grafici esplicativi (allegati 8a, 8b, 8c),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Co-

mune di Floridia, dell'Agenzia delle Entrate (allegato

9),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e relative ricevute di spedizione (allegati 10a, 10b).

Palazzolo Acreide, 10/01/2019

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino