


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 706/1996 promossa da

TIBERIUS SPV SRL già BANCA DI ROMA SPA

nei confronti di



Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO

INDICE

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Titoli abilitativi;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Quotazioni OMI;
12. Rilievi fotografici.

1. PREMESSA

Con decreto di nomina emesso in data 19/1/2019, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo n. 706/1996 R.G. Es. – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da TIBERIUS SPV SRL già BANCA DI ROMA SPA, nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 28/1/2019, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 5/7/2019.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle misure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA**:
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. 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. 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;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i piloti 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 GPS dei beni medesimi;
- II. una breve 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 affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i. *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 reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*



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 attestazioni di prestazione energetica ai sensi dell'art. 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, 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 nonno 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 correzione 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 milione 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'aria 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 10 anni;
- X.** nel caso di 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 o la generalità dell'usufruttuario o l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

- il 15/7/2019 si è recato presso gli immobili siti in Belvedere di Siracusa, vicolo del Mirto, 19, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano la sig.ra [redacted] e la figlia sig.ra [redacted]. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici agli atti del UTC del Comune di Siracusa, preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser).

4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Gli immobili componenti il lotto sono:

- immobile a)** abitazione sita in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 23, part. 572, sub 2, vani 7;
- immobile b)** garage sito in Belvedere di Siracusa, Vicolo del Mirto n. 19, piano T, censito al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 23, part. 572, sub 1.

Gli immobili sopra identificati fanno parte di un fabbricato avente coordinate GPS lat. 37.093868 e lon. 14.211982. Ad esso si arriva entrando a Belvedere di Siracusa dalla via Acide De Gasperi percorrendola per 550 m, svoltando sinistra su via Luigi Pirandello percorrendola per 72 m, svoltando a destra su via Siracusa percorrendola per 54 m, imboccando a sinistra la via Attilio Regolo percorrendola per 190 m, svoltando destra su via Luigi Capuana percorrendola per 60 m, indi, svoltando a sinistra su Vicolo del Mirto e procedendo su quest'ultima per circa 50 m.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B4-a" – Tessuto edificato a media densità di tipo a. Le unità immobiliari del lotto fanno parte di un edificio di tipologia in linea unifamiliare, che si sviluppa su due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato. Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è garantito da un vano scala interno. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.



Immobile a)

L'appartamento posto al piano rialzato e primo, si sviluppa su una superficie suddivisa come segue: piano terra - corridoio d'ingresso, 2 camere, angolo cucina, ripostiglio (ricavato nel sottoscala) e bagno; piano primo - ingresso, 2 camere, cucina e bagno. La porta di accesso conduce direttamente al corridoio d'ingresso al piano terra da cui si accede in tutti gli ambienti.

L'appartamento con finiture standard, presenta pareti intonacate a civile, porte interne in legno tamburato e pavimenti in ceramica e graniglia di marmo in tutti gli ambienti. I due bagni sono dotati di lavabo, tutti i sanitari e vasca da bagno, presentano le pareti rivestite con ceramica fino ad un'altezza di circa 1,7 m. Tutti gli ambienti sono illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi misti in alluminio e in ferro con vetri singoli e di avvolgibili in plastica. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario. L'appartamento non è dotato di impianto per la climatizzazione, inoltre, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

Immobile b)

Trattasi di un vano nel piano terra adetto a garage a cui si accede dal civico 21. L'immobile si presenta internamente costituito da due ambienti non rifiniti e dotato di porta di accesso scorrevole in ferro. Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi mediocri.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 176836, racc. n. 14292 del 4/7/1973 (allegato 6), rogato dall'avv. Carmelo Salibra Notaio in Siracusa, trascritto il 27/7/1973 reg. gen.

- Progetto di costruzione di n. 3 appartamenti in Belvedere via del Mirto, di proprietà dei sigg. [REDACTED] del 10/5/1963;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "B4a" – Tessuto edificato a media densità di tipo a - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa (allegato 8). L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B4a", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 22 - TESSUTO EDIFICATO A MEDIA DENSITÀ DI TIPO A - ZONA B4a

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia diretta. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza minima (H min): 6,70 m

Altezza massima (H max): 10,60 m

Per i lotti di terreno ricadenti nelle zone B ed inferiori ai 200 mq, sono ammesse le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21, e specificamente:

- per i lotti di superficie non superiore a 120 mq l'utilizzazione fondiaria massima è di 2,50 mq/mq e l'altezza massima di 10,60 m;*
- per i lotti di superficie superiore a 120 mq e non superiore a 200 mq, la superficie massima complessiva ammissibile SLA è di 300 mq, distribuita sui diversi piani, e l'altezza massima è di 10,60 m. 6.*

6. Disposizioni particolari

6.1 L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà. Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2 Gli interventi di cui al secondo comma del punto 2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3 Gli interventi di Nuova costruzione, di Demolizione con ricostruzione e di Ristrutturazione edilizia devono rispettare le regole del tessuto preesistente quali: l'allineamento del fronte su strada, l'edificazione in aderenza su lotti limitrofi, la presenza dei giardini e delle corti sul retro del lotto. E' vietato l'impiego di tipologie edilizie isolate su lotto.

6.4 I prospetti su strada caratterizzati dalla presenza di cornici lapidee devono essere mantenuti integri nel loro apparato compositivo e decorativo.

In occasione del sopralluogo effettuato il 15/7/2019, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici acclusi nella Concessione edilizia. In particolare, per quanto concerne la regolarità urbanistica, sono stati realizzati in difformità al progetto di costruzione sopra citato il piano seminterrato destinato a garage (immobile b) ed il piano primo. Per quanto concerne la regolarità catastale, dalle planimetrie catastali, si evince soltanto una difformità che consiste nella chiusura di una parte della veranda al piano primo realizzando una camera.

Quesito VII.

Le difformità rilevate al quesito precedente, sono abusi edilizi che comportano un aumento del volume del fabbricato che quindi debbono essere autorizzate dal Comune mediante il rilascio di titoli abilitativi. In virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Pertanto, gli abusi edilizi possono essere sanati, sempre che le opere da regolarizzare siano conformi agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda, mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa. La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltosa. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti all'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € 27.500,00. Inoltre, il costo approssimativo per la richiesta e il successivo rilascio del certificato di abitabilità o agibilità per gli immobili del lotto, comprensivo di valori bollati e diritti di segreteria, è complessivamente pari a € 1.800,00. A tali spese devono essere sommate e le spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, stimate in € 700,00.

Quesito VIII.

L'immobile a) oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 30 luglio 2019 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 18118.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	138,94 mq
Superficie pareti perimetrali:	23,10 mq
Superficie pareti divisorie interne:	11,51 mq
Superficie balconi	13,62 mq
Superficie garage (immobile b)	77,90 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:	= 138,94 mq
50% Superficie pareti perimetrali:	= 11,55 mq
100% Superficie pareti divisorie interne:	= 11,51 mq
25% Superficie balconi	= 3,40 mq
75% Superficie garage (immobile b)	= 58,42 mq

pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 223,82 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Siracusa prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

Stampato in Italia presso la tipografia "L'Espresso" di Roma - Tel. 06/47894111 - Fax 06/47894112



METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

$$\text{Valore Medio Unitario minimo} = 800,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore Medio Unitario massimo} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 900,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE						
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1			
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1		

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I secondo sem. 2018	680	900	Abitazioni di tipo economico

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato $K_1=0$ e $K_2=0,5$ si trova $K=0,375$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 762,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 762,50 \times \text{mq } 223,82 \times 0,8 = \text{€ } 136.530,20$$

VALORE DI MERCATO € 136.530,20

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I secondo sem. 2018	2,5	3,7	abitazioni di tipo economico

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,10 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 3,10 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %

Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	FORTE/DE ROSSI			MICIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{\text{mensile}}^{\text{lordo}} = 3,10 \text{ €/mq} \times 223,82 \text{ mq} = 693,84 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 693,84 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} \times 0,8 = 142.732,80 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 142.732,80

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 142.476,09 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 136.530,20 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 142.732,80 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE STIMATO DEL LOTTO € 140.000,00

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 30.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 30.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 110.000,00

5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
<ul style="list-style-type: none"> • Casa per civile abitazione con garage sita in via del Mirto, 19 – Belvedere di Siracusa 							
<p><i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 2, p. T-1, Cat. A/3, vani 7,5; Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 23, part. 572, sub 81, p. T, cons. mq 90.</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Casa per civile abitazione con garage di superficie commerciale pari a 223,82 mq.</p> <p><i>Stato di possesso:</i> Gli immobili sono occupati dagli esecutati.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2014 Registro Particolare 10919 Registro Generale 15053 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3674/2014 del 18/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>							
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 140.000,00</u></p>							
<table border="0"> <tr> <td colspan="2">Oneri a detrarre</td> </tr> <tr> <td>Regolarizzazione urb. e catastale</td> <td style="text-align: right;">€ 30.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td style="text-align: right;">€ 30.000,00</td> </tr> </table>		Oneri a detrarre		Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 30.000,00
Oneri a detrarre							
Regolarizzazione urb. e catastale	€ 30.000,00						
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 30.000,00						
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 110.000,00</u></p>							

6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 26 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 31/07/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino