



Alberto Reale \_architetto

Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR)

C.F. RLE LRT 81M20 I754Q

P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520

mail albertoreale.arch@gmail.com

pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

## TRIBUNALE di SIRACUSA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 15/2019 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Romeo Alessia

**Ente procedente:** COMMERFIDI Soc. Coop.

*Sede in Ragusa (RG), 97100, C.da Pianetti, Via Enzo Baldoni n. 23*

**Rappresentata e difesa:** Avv. Giannone Antonio

*Via Dante n. 120/A, 97100, Ragusa (RG)*

**Debitore:** *omissis*

**Rappresentato e difeso:** Avv. Russo Graziella

*Via Ramondetta n. 9, 95129, Catania (CT)*

**Custode Giudiziario:** Avv. Ossino Carmelo

*Via Tevere n. 3, 96100, Siracusa (SR)*



## PROCEDIMENTO 15/2019 R.G.Es.

### PROMOSSO

Da **COMMERFIDI Soc. Coop.**, con sede in Ragusa (RG), 97100, C.da Pianetti, Via Enzo Baldoni n. 23, P.IVA 00247670888, rappresentata e difesa dall' **Avv. Giannone Antonio**, con studio in Ragusa (RG), Via Dante n. 120/A, C.F. GNN NTN 73L23 F258Z, pec antonio.giannone@avvragusa.legalmail.it

### CONTRO

*omissis*, rappresentato e difeso dall' **Avv. Russo Graziella**, con studio in Catania (CT), Via Ramondetta n. 9, C.F. RSS GZL 71S70 C351A, pec graziella.russo@pec.ordineavvocaticatania.it

### PREMESSA

In data 05.04.2019, notificata da pec del Tribunale del 09.04.2019, lo scrivente Arch. Alberto Reale, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Via Sebastiano Olivieri n. 31/B, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei seguenti immobili:

- Immobile sito in Floridia (SR), Via Martin Luther King angolo Via Gandhi, identificato all'NCEU del Comune di Floridia al Fg. 19, p.Ila 1925, sub. 2;
- Immobile sito in Floridia (SR), Via Papa Paolo VI n. 38, int. 14, identificato all'NCEU del Comune di Floridia al Fg. 19, p.Ila 2357, sub. 77;
- Immobile sito in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n. 87, identificato all'NCEU del Comune di Floridia al Fg. 25, p.Ila 2777, sub. 1;
- Immobile sito in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n. 89, identificato all'NCEU del Comune di Floridia al Fg. 25, p.Ila 2777, sub. 2.

Presa visione del mandato, lo scrivente prestava il giuramento di rito in data 10.04.2019 e prendeva atto dei termini per il deposito telematico della relazione nonché della trasmissione della medesima alle parti (*vd. Allegato 01*).



## ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 24.04.2019 venivano effettuate le opportune indagini catastali (vd. *Allegato 02*) e ipotecarie (vd. *Allegato 03*) presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio Servizi Catastali;
- In data 24.04.2019, a seguito di opportuni accordi presi con l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di custode giudiziario degli immobili, il CTU concordava la data stabilita per il primo sopralluogo peritale, fissato per giorno 13.05.2019 presso gli immobili oggetto di esecuzione. In data 06.05.2019, d'accordo con il custode giudiziario, veniva spostata la data del sopralluogo, previsto quindi per giorno 20.05.2019 (vd. *Allegato 04*);
- In data 03.05.2019 si procedeva agli opportuni accertamenti presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Floridia, proseguiti in data 26.06.2019 e conclusi in data 24.07.2019 (vd. *Allegato 05*);
- In data 20.05.2019, come da comunicazioni date, alle ore 9.00 il sottoscritto CTU si recava a Floridia (SR) presso gli immobili oggetto delle operazioni peritali. In loco era presente, oltre al sottoscritto, l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di custode giudiziario degli immobili. Il sopralluogo aveva esito negativo in quanto nessuno era presente presso gli immobili a consentirne l'accesso (vd. *Allegato 06*);
- In data 20.05.2019 il CTU provvedeva a inoltrare alle parti costituite il verbale relativo all'avvenuto sopralluogo (vd. *Allegato 07*);
- In data 29.05.2019, a seguito di opportuni accordi presi con il custode giudiziario, il CTU concordava la data stabilita per il secondo sopralluogo peritale, fissato per giorno 08.06.2019 presso gli immobili oggetto di esecuzione (vd. *Allegato 08*);
- In data 08.06.2019, come da comunicazioni date, alle ore 9.00 il sottoscritto CTU si recava a Floridia (SR) presso gli immobili oggetto delle operazioni peritali. In loco erano presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di custode giudiziario degli immobili e *omissis* nella qualità di debitore. Il sopralluogo aveva esito positivo in quanto veniva consentito il regolare accesso agli immobili e consisteva in una prima ricognizione dei luoghi rimandando ad un ulteriore sopralluogo per l'esecuzione dell'attività di rilievo metrico e fotografico (vd. *Allegato 09*);
- In data 26.06.2019 il CTU produceva istanza per accesso agli atti urbanistici, provvedendo poi al conseguente ritiro della documentazione richiesta presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia in data 10.07.2019 (vd. *Allegato 10*);



- In data 09.07.2019, a seguito di opportuni accordi presi con il custode giudiziario, il CTU concordava la data stabilita per il terzo sopralluogo peritale, fissato per giorno 10.07.2019 presso gli immobili oggetto di esecuzione (vd. *Allegato 11*);
- In data 10.07.2019, come da comunicazioni date, alle ore 9.00 il sottoscritto CTU si recava a Floridia (SR) presso gli immobili oggetto delle operazioni peritali. In loco erano presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv. Ossino Carmelo nella qualità di custode giudiziario degli immobili e *omissis* in nome e per conto di *omissis*. Il sopralluogo aveva esito positivo in quanto veniva consentito il regolare accesso agli immobili e consisteva nel completamento dell'attività di rilievo metrico e fotografico (vd. *Allegato 12*);
- In data 11.07.2019 il CTU provvedeva a inoltrare alle parti costituite il verbale relativo all'avvenuto sopralluogo (vd. *Allegato 13*);
- In data 09.07.2019 e in data 11.07.2019 il CTU faceva richiesta agli amministratori pro-tempore dei condomini in cui hanno sede due degli immobili pignorati, di un riepilogo sullo stato debitorio facente capo agli immobili stessi, ricevendo risposta rispettivamente in data 17.07.2019 e 11.07.2019 (vd. *Allegato 14*);
- Infine si procedeva alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 15*).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** immobile sito in Floridia (SR), Via Martin Luther King angolo Via Gandhi, piano terra, identificato in Catasto al Fg. 19, p.Ila 1925, sub. 2;
- **LOTTO 02:** immobile sito in Floridia (SR), Via Papa Paolo VI n. 38, piano terzo, int. 14, identificato in Catasto al Fg. 19, p.Ila 2357, sub. 77;
- **LOTTO 03:** immobile sito in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n. 87, piano terra, identificato in Catasto al Fg. 25, p.Ila 2777, sub. 1;
- **LOTTO 04:** immobile sito in Floridia (SR), Corso Vittorio Emanuele n. 89, piano terra, identificato in Catasto al Fg. 25, p.Ila 2777, sub. 2.



## LOTTO 01

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Floridia (SR), 96014, Via Martin Luther King angolo Via Gandhi, piano terra, con coordinate GPS 37°08'35.78" di Latitudine Nord e 15°16'30.98" di Longitudine Est. Si tratta di una zona periferica situata in prossimità dell'asse viario di accesso al comune.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 19, p.lla 1925, sub. 2. Esso è intestato per 1/2 a *omissis* e per 1/2 a *omissis*:

- Fg. 19, p.lla 1925, sub. 2

Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 117 mq, Superficie Catastale 125 mq, Rendita € 1.528,76

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. [Allegato 02](#)). Si rileva in particolare l'inesattezza dell'ubicazione dell'immobile, trattandosi di "Via Martin Luther King angolo Via Gandhi" e non "Strada Prima Serrantone".





### 3. Stato di possesso

L'immobile, secondo quanto verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, è utilizzato come deposito e risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti debitori:

- *omissis*;
- *omissis*.

### 4. Le adiacenze

L'immobile in oggetto confina a sud-ovest con Via Martin Luther King angolo Via Gandhi, a sud-est con la strada interna di accesso al complesso residenziale, a nord-ovest e a nord-est con aree di pertinenza del complesso residenziale.

### 5. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 21.05.1992 – Registro Particolare 7228 Registro Generale 9155  
Pubblico Ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 65615 del 14.05.1992  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 17.12.1993 – Registro Particolare 14620 Registro Generale 18913  
Pubblico Ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 67839 del 07.12.1993  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 03.11.1995 – Registro Particolare 1821 Registro Generale 15050  
Pubblico Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 390/1995 del 10.03.1995  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 24.05.1996 – Registro Particolare 6678 Registro Generale 8171  
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIB. Repertorio 0 del 15.05.1996  
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 06.04.2006 – Registro Particolare 3741 Registro Generale 10070  
Pubblico Ufficiale LEANZA MARCELLO Repertorio 9138/1136 del 30.03.2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 02.05.2006 – Registro Particolare 6446 Registro Generale 12420  
Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE Repertorio 580/2006 del  
30.03.2006  
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 12.07.2007 – Registro Particolare 3290 Registro Generale 24798



Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE Repertorio 580/2006 del 30.03.2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2004 del 1992

- ANNOTAZIONE del 12.10.2007 – Registro Particolare 3291 Registro Generale 24799  
Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE Repertorio 580/2006 del 30.03.2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1821 del 1995

- ANNOTAZIONE del 12.10.2007 – Registro Particolare 3292 Registro Generale 24800  
Pubblico Ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE Repertorio 580/2006 del 30.03.2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6678 del 1996

- ISCRIZIONE del 27.12.2017 – Registro Particolare 2801 Registro Generale 19575  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2095/1995 del 02.11.2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 12.03.2019 – Registro Particolare 3851 Registro Generale 4737  
Pubblico Ufficiale TRIBUNLE DI SIRACUSA Repertorio 5259/2018 del 21.12.2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 6. *Verifica della regolarità urbanistica*

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione veniva realizzato in conformità con le autorizzazioni appresso indicate (*vd. Allegati 10*):

- C.E. n. 120 del 05.08.1987 (*intestata alla ditta Santangelo Salvatore*);
- C.E. n. 6 del 12.01.1993 (*intestata alla ditta Ortisi Michele nella qualità di Amministratore Unico della Gamma Costruzioni S.r.l.*)

L'immobile non è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità.

#### 7. *Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche*

L'immobile non dispone di una certificazione energetica regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*vd. Allegato 15*). Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 17*).



#### 8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile, secondo quanto meglio specificato all'*Allegato 14* della perizia in oggetto, presenta un debito complessivo nei confronti del condominio pari a € 2.744,54, la cui metà, pari a € 1.372,27, fa capo a *omissis*.

Le quote ordinarie facenti capo all'immobile sono pari a € 19,00. Non ci sono attualmente delibere condominiali circa ulteriori opere di manutenzione straordinaria.

I millesimi dell'immobile sono, come da elenco seguente:

- Tabella A (millesimi di proprietà) = 85,15;
- Tabella B (millesimi scala) = 0,00;
- Tabella C (millesimi ascensore) = 0,00;
- Tabella 7 (millesimi cancello) = 85,15.

#### 9. *Descrizione del bene*

L'immobile è sito al piano terra di un complesso residenziale di complessivi cinque livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto).

Esso è diviso in due unità distinte. La più grande ha accesso autonomo su strada e dispone di tre aperture all'intersezione tra Via Martin Luther King e Via Gandhi, con cui confina lungo il profilo sud-ovest, ed una sulla strada privata di accesso al condominio, con cui confina lungo il profilo sud-est. La più piccola affaccia sull'area condominiale interna ed ha accesso autonomo su di essa. Le due unità non sono interconnesse attraverso alcun passaggio interno.

Da rilievo effettuato in data 10.07.2019 e riportato all'*Allegato 16* della perizia in oggetto, si evince che l'immobile è difforme sia dalla planimetria di C.E. che da quella catastale in atti. In particolare la planimetria catastale è conforme alla C.E. n. 120 del 05.08.1987, superata tuttavia dalla C.E. n. 6 del 12.01.1993. L'immobile presenta inoltre un assetto diverso rispetto alla C.E. n. 6 del 12.01.1993 in quanto è stato oggetto di un ulteriore frazionamento che ne ha determinato l'assetto attuale.

L'immobile, destinato a negozio sia dal punto di vista urbanistico che catastale, viene utilizzato di fatto come deposito.





Dal punto di vista distributivo l'immobile più grande si presenta come un unico grande vano utilizzato come deposito di moto, furgoni e pezzi di ricambio (D). In una zona riservata si trovano un antibagno (aWc) ed un bagno (Wc). L'immobile più piccolo consiste invece in un unico vano, privo di alcun tipo di distribuzioni interne.

Le pareti sono intonacate e finite con ducotone di colore bianco. Esse si presentano ammalorate in diversi punti a causa della caduta degli strati di finitura superficiali. La pavimentazione è in ceramica smaltata di colore bianco e di forma quadrata 40x40, posata per tutta l'estensione del locale. Le cinque aperture sono del tipo a saracinesca in alluminio a chiusura manuale. L'antibagno e il bagno sono rivestiti a parete con mattonelle smaltate effetto marmorizzato 20x20 di colore bianco fino ad un'altezza di 2,00 m. Le porte dell'antibagno e del bagno sono in laminato effetto legno. L'immobile non presenta alcun impianto di climatizzazione. Lo stato manutentivo generale è di medio livello.



Vista dell'edificio su Via Martin Luther King angolo Via Gandhi (unità più grande)





Vista della strada privata di accesso all'edificio su Via Gandhi (unità più grande)



Vista del deposito (D1)





Vista del deposito (D1)



Vista del deposito (D1)







Vista del deposito (D1)

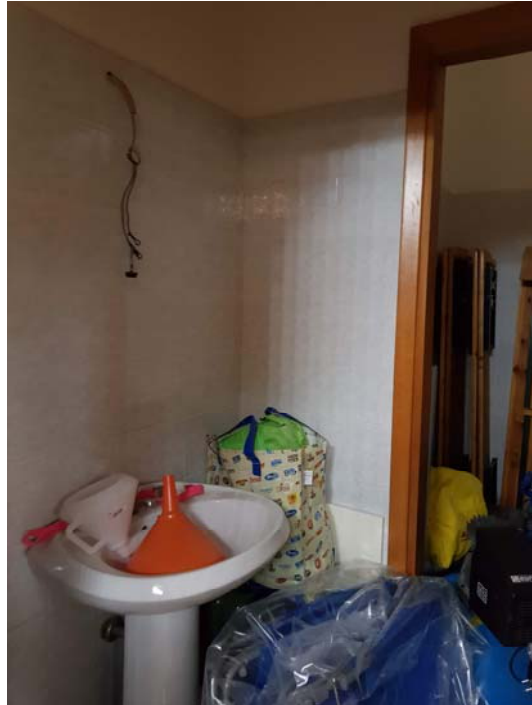


Vista del deposito (D1)





Vista del servizio igienico (aWc e Wc)



Vista del servizio igienico (aWc e Wc)



Vista dell'unità più piccola situata sull'area condominiale interna





Vista dell'unità più piccola situata sull'area condominiale interna



Vista del deposito (D2)







Vista del deposito (D2)

*10. Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile*

Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Floridia in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il sottoscritto ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile.

Queste consistono nella presenza di un frazionamento in due unità immobiliari distinte rispetto a quanto autorizzato con C.E. e nelle differenze distributive consistenti nella realizzazione del servizio igienico e del relativo antibagno. La diversa destinazione d'uso (Deposito) riscontrata rispetto a quella dichiarata in atti (Negozio) non costituisce un problema in quanto, pur mantenendo la destinazione d'uso autorizzata, è possibile utilizzare l'immobile come magazzino, mantenendo così la possibilità di utilizzarlo, successivamente, come negozio. Con opportuno riferimento all'art. 3, comma 5, L. R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001), le sopradette difformità sono sanabili a condizione che venga presentata una CILA con relativo pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo pari a € 1.000,00.



I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), la cui pratica edilizia sarà richiesta esclusivamente su istanza della ditta proprietaria, consisteranno in:

- € 50,00 per diritti esame progetto;
- € 1.000,00 di sanzione pecuniaria;
- € 1.000,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre altresì provvedere ad un aggiornamento catastale, sia per quanto riguarda la visura che la planimetria. Tale aggiornamento va, naturalmente, effettuato per entrambi gli immobili oggetto del frazionamento urbanistico suddetto e riguarda anche l'ubicazione degli immobili, trattandosi di "Via Martin Luther King angolo Via Gandhi" e non "Strada Prima Serrantone". La presentazione della pratica va fatta su istanza della ditta proprietaria. I costi relativi a tale pratica consisteranno in:

- € 100,00 relative a spese per la regolarizzazione catastale (€ 50,00 per ciascun immobile);
- € 200,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre infine provvedere all'abitabilità dell'immobile, attualmente non esistente, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. A tal fine, oltre agli elaborati catastali definitivi, bisognerà provvedere anche alle conformità relative agli impianti realizzati.

I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), a firma del tecnico abilitato, consisteranno in:

- Marca da bollo da € 16,00;
- € 30,00 per diritti di segreteria;
- € 250,00 per diritti esame progetto;
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

#### *11. Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica*

Si procede con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile (*vd. Allegato 17*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato.

Si precisa in particolare che la pratica urbanistica e quella catastale dell'immobile determinano una modifica del suo identificativo catastale (foglio, particella e subalterno). In particolare si origineranno due distinte sub-particelle, rispetto alle quali occorrerà elaborare due distinte certificazioni energetiche. La certificazione energetica prodotta nell'ambito della perizia in oggetto non avrà pertanto valore a seguito delle avvenute regolarizzazioni.



## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI 1075/2005, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporterà pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
D1: Deposito (non conforme alla C.E., tuttavia sanabile)	95,68	100%	95,68
aWc: Antibagno (non conforme alla C.E., tuttavia sanabile)	2,52	100%	2,52
Wc: Servizio Igienico (non conforme alla C.E., tuttavia sanabile)	2,97	100%	2,97
D1: Deposito (non conforme alla C.E., tuttavia sanabile)	22,03	100%	22,03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 123,20 mq

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**



### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 123,95 per l'immobile, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria a cui appartiene (categoria C/1) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 101,49 + 5\% = € 106,56 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 11.721,60$$

Per un totale di **V1 = €11.721,60**

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Floridia, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 600,00 ed € 900,00.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Periferica/SS. 124 - VIE RIZZA-MATTEOTTI-PUCCINI-MANCINI-AMATO-

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	350	L	1,2	1,6	L
Negozi	NORMALE	600	900	L	3,4	5,4	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D3

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato complessivo e della sua posizione, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo pari a € 750,00/mq.

$$V2 = € 750,00 \times 123,20 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 92.400,00}$$



### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 3,40 €/mq e 5,40 €/mq il valore locativo per negozi nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame è pari a € 4,40 x 123,20 mq = 542,08 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 6.504,96. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 6.504,96 - (15\% \text{ di } R) = € 5.529,22$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V_3 = € 5.529,22 / 0.03 = € 184.307,33$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2 + V_3)/3 \text{ quindi } V = (€ 11.721,60 + € 92.400,00 + € 184.307,33)/3 = € 96.142,98$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica € 1.050,00;



- Spese competenze professionali per la regolarizzazione urbanistica € 1.000,00, oltre oneri di legge;
- Spese per la regolarizzazione catastale € 100,00;
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione catastale € 200,00;
- Spese per abitabilità € 296,00;
- Spese competenze professionali per abitabilità € 500,00;
- Oneri di natura condominiale € 1.372,27

## CONCLUSIONI

- Premesso che **il valore di mercato del bene oggetto di procedimento**, opportunamente arrotondato, è pari a **€ 91.600,00**;
- Premesso che **l'immobile è per metà di proprietà del sig. omissis** e per la rimanente metà del sig. Calabrò Pasqualino;
- Premesso che **la quota parte oggetto di esecuzione è esclusivamente quella di proprietà del sig. omissis**;
- **Pertanto il valore di stima è pari a V=€ 45.800,00**





## LOTTO 02

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Floridia (SR), 96014, Via Papa Paolo VI n. 38, piano terzo, int. 14, con coordinate GPS 37°08'79.48" di Latitudine Nord e 15°15'77.30" di Longitudine Est. Si tratta di una zona di nuova espansione all'interno del comune.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 19, p.lla 1925, sub. 2. Esso è intestato per 1/2 a *omissis* e per 1/2 a *omissis* (precedentemente coniugata con *omissis*):

- *Fg. 19, p.lla 2357, sub. 77*

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 67 mq (totale escluse aree scoperte 64 mq), Rendita €178,18

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. [Allegato 02](#)).



Si rileva in particolare che sulla visura catastale l'ubicazione dell'immobile è identificata con Via Antonio Labriola, al contrario delle attestazioni anagrafiche nelle quali l'immobile è identificato, correttamente, come Via Papa Paolo VI n. 38.

### 3. Stato di possesso

L'immobile, secondo quanto verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, è disabitato, tuttavia, secondo quanto riportato sul certificato di residenza all'*Allegato 05*, risulta essere nel possesso di:

- *omissis*.

### 4. Le adiacenze

L'immobile in oggetto affaccia a nord-est su Via Papa Paolo VI, a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente all'int. 13 (Fg. 19, p.la 2357, sub. 76), intestato a *omissis*, a sud-est confina con l'immobile corrispondente all'int. 15 (Fg. 19, p.la 2357, sub. 78), intestato a *omissis*, e a sud-ovest confina in parte con il pianerottolo condominiale e in parte con la suddetta p.la 78, int. 15.

### 5. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 01.02.1995 – Registro Particolare 1197 Registro Generale 1614  
Pubblico Ufficiale GRASSO FRANCESCO Repertorio 70614 del 25.01.1995  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 14.06.2012 – Registro Particolare 1062 Registro Generale 10531  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 13296 del 28.09.2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONIUGI
- TRASCRIZIONE del 21.10.2015 – Registro Particolare 11385 Registro Generale 15812  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 1213/2015 del 25.09.2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 12.03.2019– Registro Particolare 3851 Registro Generale 4737  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5259/2018 del 21.12.2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 6. Verifica della regolarità urbanistica

L'edificio in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione veniva realizzato in conformità con le autorizzazioni appresso indicate (*vd. Allegati 10*):



- C.E. n. 145 del 14.12.1992 (*intestata alla ditta Ortisi Michele nella qualità di Amministratore Unico della Gamma Costruzioni S.r.l.*);
- C.E. n. 51 del 28.06.1995 (*intestata alla ditta Ortisi Michele nella qualità di Amministratore Unico della Gamma Costruzioni S.r.l.*);
- Modifiche interne effettuate secondo quanto disposto dall'art. 9, L.R. 37/85, prot. n. 002208 del 19.03.1996 (*intestata alla ditta Ortisi Michele nella qualità di amministratore unico della Gamma Costruzioni S.r.l.*).

L'immobile non è in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità.

7. *Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche*

L'immobile non dispone di una certificazione energetica regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*vd. Allegato 15*). Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 17*).

8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile, secondo quanto meglio specificato all'*Allegato 14* della perizia in oggetto, presenta un debito complessivo nei confronti del condominio pari a € 1.199,22, la cui metà, pari a € 599,61, fa capo a *omissis*.

Le quote ordinarie facenti capo all'immobile sono pari a € 16,00. Non ci sono attualmente delibere condominiali circa ulteriori opere di manutenzione straordinaria.

I millesimi dell'immobile sono, come da elenco seguente:

- Tabella A (millesimi di proprietà)= 16,68;
- Tabella B (millesimi ascensore)= 35,97;
- Tabella C (millesimi autoclave)= 35,97;
- Tabella D (millesimi garage)= 0,00.

9. *Descrizione del bene*

L'immobile è sito al piano terzo di un complesso residenziale di complessivi sei livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto). Tale complesso residenziale, in particolare, si articola in due blocchi, A e B. L'immobile si trova all'interno del blocco B. L'accesso su strada si trova in Via Papa Paolo VI n. 38. I collegamenti verticali all'interno dell'edificio



sono garantiti dalla presenza della scala e dell'ascensore. L'immobile gode dell'affaccio su Via Papa Paolo VI sia in camera da letto che in cucina. I servizi igienici dispongono di aperture tecniche di areazione che affacciano su un piccolo cavedio interno.

Da rilievo effettuato in data 10.07.2019 e riportato all'*Allegato 16* della perizia in oggetto, si evince che l'immobile è perfettamente conforme, dal punto di vista distributivo, sia alla planimetria di C.E. che a quella catastale. Sussiste, tuttavia, una difformità nelle destinazioni d'uso dei vani. L'immobile si articola in un grande ingresso (I) dal quale si accede al disimpegno (Dis). Tale disimpegno consente l'accesso ai vani camera da letto (L), cucina (K), servizio igienico (Wc1) e servizio igienico (Wc2).

Le pareti sono intonacate e finite con ducotone di colore bianco. Esse si presentano complessivamente in buono stato manutentivo. La pavimentazione è in ceramica smaltata lucida di colore bianco, effetto marmorizzato, di forma quadrata 40x40, posata per tutta l'estensione dell'immobile a punta di diamante. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con ceramiche dello stesso tipo a tutt'altezza. Una greca caratterizza, dal punto di vista decorativo, tali pareti. Alcuni rivestimenti venivano arbitrariamente rimossi da *omissis*, come da lui stesso dichiarato, nel periodo a cavallo tra il secondo e il terzo sopralluogo peritale, dopo la messa in possesso da parte del custode giudiziario. Allo stesso modo, anche in cucina venivano arbitrariamente rimossi i rivestimenti dalle pareti e si approntavano piccoli interventi di manutenzione all'interno dell'immobile.

Le porte interne hanno cornici in legno massello e bugne impiallacciate. Gli infissi esterni sono in legno e privi di vetrocamera.

Non è presente impianto di climatizzazione. In tutti i vani sono presenti radiatori per il riscaldamento invernale. Essi non sono attualmente in funzione per assenza della caldaia. L'immobile è allacciato al gas metano ma l'utenza attualmente non è attiva. La produzione di acqua calda sanitaria è consentita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico, posto in lavanderia.







Vista dell'edificio su Via Papa Paolo VI



Vista dell'edificio su Via Papa Paolo VI



Vista di Via Papa Paolo VI





Vista dell'ingresso (I)



Vista dell'ingresso (I)



Vista della cucina (K)



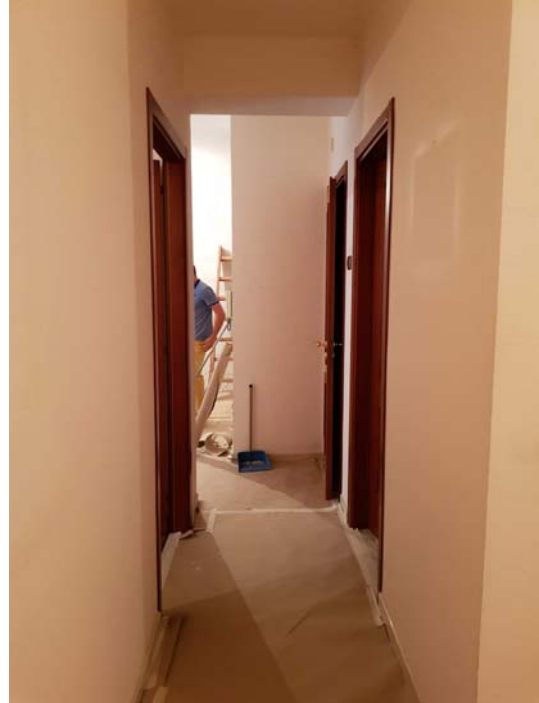




Vista della cucina (K)



Vista del disimpegno (Dis)



Vista del disimpegno (Dis)





Vista del servizio igienico (Wc)



Vista del servizio igienico (Wc)



Vista del balcone (B)





Vista del balcone (B) e dell'affaccio su Via Papa Paolo VI

*10. Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile*

Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Floridia in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il sottoscritto ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile.

Queste consistono esclusivamente nella difformità delle destinazioni d'uso dei vani componenti rispetto alle planimetrie in atti. Non trattandosi di una modifica della destinazione d'uso dell'intero immobile, tali difformità vengono ritenute non essenziali e pertanto non soggette ad alcun tipo di autorizzazione o sanatoria.

Occorre altresì provvedere ad un aggiornamento catastale. Tale aggiornamento riguarda, l'ubicazione dell'immobile, trattandosi di "Via Papa Paolo VI n. 38, piano terzo, int. 14" e non "Via Antonio Labriola". La presentazione della pratica va fatta su istanza della ditta proprietaria. I costi relativi a tale pratica consisteranno in:

- € 50,00 relative a spese per la regolarizzazione catastale;



- €200,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre infine provvedere all'abitabilità dell'immobile, attualmente non esistente, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. A tal fine, oltre agli elaborati catastali definitivi, bisognerà provvedere anche alle conformità relative agli impianti realizzati.

I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), a firma del tecnico abilitato, consisteranno in:

- Marca da bollo da €16,00;
- €30,00 per diritti di segreteria;
- €100,00 per diritti esame progetto;
- €500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

#### 11. Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica

Si procede con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 17*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato.

Si precisa in particolare che né la pratica urbanistica né quella catastale determinano una modifica dell'identificativo catastale (foglio, particella e subalterno). La certificazione energetica prodotta nell'ambito della perizia in oggetto avrà pertanto valore anche a seguito delle avvenute regolarizzazioni.

## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI 1075/2005, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporterà pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ



I: Ingresso (conforme alla C.E.)	10,24	100%	10,24
Dis: Disimpegno (conforme alla C.E.)	3,41	100%	3,41
L: Camera da letto (non conforme alla C.E., tuttavia non importante)	20,34	100%	20,34
K: Cucina (non conforme alla C.E., tuttavia non importante)	20,24	100%	20,24
Wc1: Servizio igienico (non conforme alla C.E., tuttavia non importante)	6,98	100%	6,98
Wc2: Servizio Igienico (conforme alla C.E.)	3,07	100%	3,07
B: Balcone (conforme alla C.E.)	11,40	60%	6,84

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sc = 71,12 mq</b>
--------------------------------------	----------------------

**2. Valore di stima:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

**Stima sintetica comparativa in base a parametri economici**

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 178,18 per l'immobile, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria a cui appartiene (categoria A/3) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 178,18 + 5\% = € 187,09 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 20.579,90$$

Per un totale di **V1 = € 20.579,90**

**Stima sintetica in base al valore di libero mercato**

Da indagini effettuate nel Comune di Floridia, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia (OMI – Osservatorio del Mercato





Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 550,00 ed € 750,00.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Periferica/C.DE STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE VERGA-LEOPARDI-CARDUCCI-DE AMICIS-DANTE-TURATI-ARIOSTO-FLOR.HARTFORD-MARCONI-

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	970	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	400	550	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	3,6	5,3	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D2

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato complessivo e della sua posizione, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo pari a € 700,00/mq.

$$V2 = € 700,00 \times 71,12 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 49.784,00}$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,10 €/mq e 3,00 €/mq il valore locativo





per appartamenti nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame è pari a € 3,00 x 71,12 mq= 213,36 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.560,32. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.560,32 - (15\% \text{ di } R) = € 2.176,27$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V3 = € 2.176,27 / 0.03 = € 72.542,33$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 \text{ quindi } V = (€ 20.579,90 + € 49.784,00 + € 72.542,33) / 3 = € 47.635,41$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione catastale € 50,00;
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione catastale € 200,00;
- Spese per abitabilità € 146,00;
- Spese competenze professionali per abitabilità € 500,00.
- Spese condominiali € 599,61.

### CONCLUSIONI

- Premesso che **il valore di mercato del bene oggetto di procedimento**, opportunamente arrotondato, è pari a **€ 46.000,00**;
- Premesso che **l'immobile è per metà di proprietà del sig. omissis** e per la rimanente metà della sig.ra Bazzano Maria (precedentemente coniugata con il sig. Auteri Antonino);
- Premesso che **la quota parte oggetto di esecuzione è esclusivamente quella di proprietà del sig. omissis**;
- **Pertanto il valore di stima è pari a V=€ 23.000,00**



## LOTTO 03

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Floridia (SR), 96014, Corso Vittorio Emanuele n. 87, piano terra e piano soppalco, con coordinate GPS 37°08'43.07" di Latitudine Nord e 15°14'57.15" di Longitudine Est. Si tratta della parte terminale del viale centrale di attraversamento del comune di Floridia.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 25, p.lla 2777, sub. 1. Esso è intestato per 1/1 a *omissis* come bene personale:

- *Fg. 25, p.lla 2777, sub. 1*  
Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita € 365,65

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).



### 3. Stato di possesso

L'immobile, secondo quanto verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, è attualmente utilizzato come deposito e risulta essere nel possesso di:

- *omissis*;
- *omissis*.

Esso veniva precedentemente utilizzato come negozio.

### 4. Le adiacenze

L'immobile in oggetto affaccia a sud-ovest su Corso Vittorio Emanuele, lungo i profili sud-est e nord-est confina con l'immobile corrispondente al sub. 2, appartenente allo stesso *omissis*. A nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al Fg. 25, p.la 2778, intestato a *omissis*.

### 5. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- ISCRIZIONE del 14.06.2012 – Registro Particolare 1062 Registro Generale 10531  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 13296 del 28.09.2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONIUGI
- TRASCRIZIONE del 12.07.2012 – Registro Particolare 9676 Registro Generale 12256  
Pubblico Ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 9364/6999 del 19.06.2012  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 12.03.2019– Registro Particolare 3851 Registro Generale 4737  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5259/2018 del 21.12.2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 6. Verifica della regolarità urbanistica

L'immobile veniva edificato in data antecedente al 31.08.1967 e pertanto non risulta agli atti alcuna autorizzazione urbanistica e agibilità.

### 7. Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche

L'immobile non dispone di una certificazione energetica regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*vd. Allegato 15*). Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 17*).



#### 8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile è indipendente, pertanto non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

#### 9. *Descrizione del bene*

L'immobile, del tipo a schiera, si articola su due livelli (piano terra e soppalco). L'accesso avviene su C.so Vittorio Emanuele, attraverso un infisso a vetri che rappresenta l'unico ingresso di luce all'interno del vano. Un'ulteriore possibilità di accesso è data dalla porta che collega internamente l'immobile con il contiguo sub. 2 appartenente alla stessa ditta, mettendo in atto in maniera irregolare una fusione immobiliare. Ulteriori, modeste aperture si trovano sul soppalco in corrispondenza del lato interno.

Da rilievo effettuato in data 10.07.2019 e riportato all'*Allegato 16* della perizia in oggetto, si evince che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale. Il soppalco, realizzato in maniera irregolare, non è riportato infatti sulla planimetria catastale ed inoltre tale immobile, come sopra detto, risulta di fatto collegato, attraverso una porta interna, all'immobile adiacente. Il soppalco si estende anche alla copertura di tale immobile.

L'accesso al soppalco avviene attraverso una scala piuttosto ripida con struttura metallica autoportante e pedate in legno. Il soppalco è completamente rivestito con assi di legno.

La copertura, sostituita recentemente, è in legno lamellare.

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito e, nonostante l'ordine di sgombero dei locali messo in atto dal custode, molta merce si trovava ancora al suo interno all'atto del terzo sopralluogo peritale. Esso veniva precedentemente utilizzato come negozio, come ulteriormente dimostrato dalle scritte affisse all'esterno della vetrina.

Le pareti sono intonacate e finite con ducotone di colore chiaro. Esse si presentano complessivamente in cattivo stato manutentivo. La pavimentazione è in ceramica smaltata lucida di colore bianco, effetto marmorizzato, di forma quadrata 40x40, posata per tutta l'estensione dell'immobile a squadra con i muri. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con ceramiche dello stesso tipo fino ad un'altezza di 1,50 m. Una greca caratterizza, dal punto di vista decorativo, tali pareti.

Le porte interne (quella del bagno e quella di collegamento con il sub. 2) sono del tipo laminato effetto legno. Gli infissi esterni sono metallici e privi di vetrocamera.





Non è presente impianto di climatizzazione, né di riscaldamento. L'immobile non è provvisto né di caldaia né di scaldabagno, perché non utilizzato a fini abitativi.



Vista su C.so Vittorio Emanuele



Vista su C.so Vittorio Emanuele





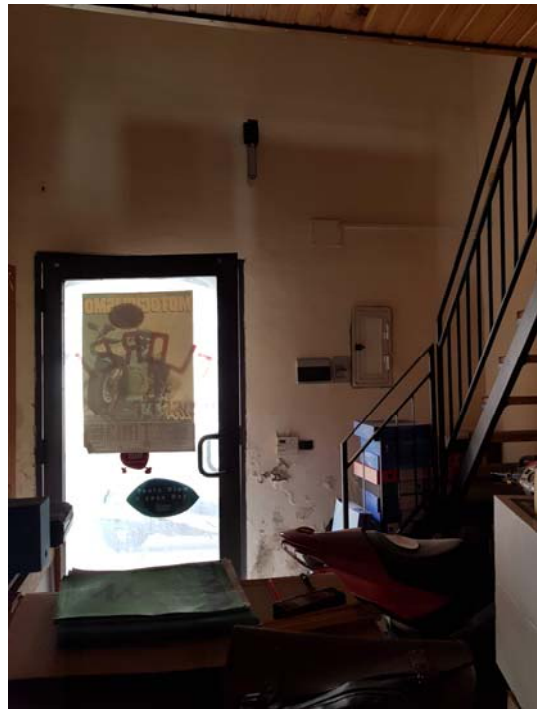
Vista del deposito (D)



Vista del soppalco ad uso ufficio (U1)



Vista della scala di accesso al soppalc



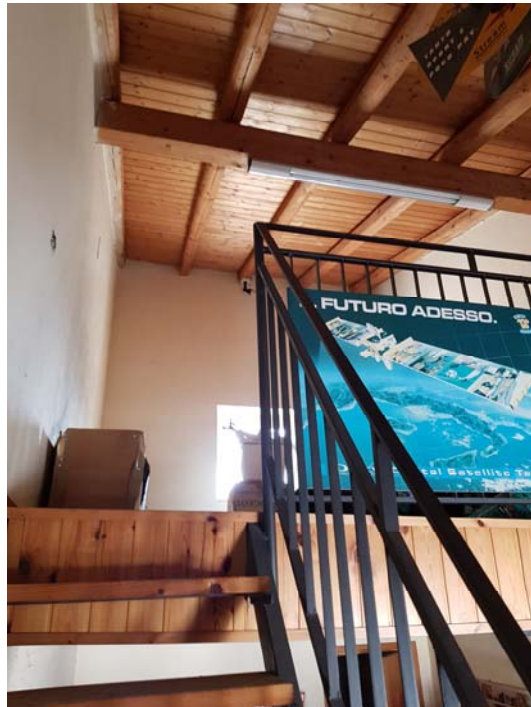
Vista dell'accesso su C.so Vittorio Emanuele







Vista dell'antibagno e del bagno (aWc e W)



Vista della scala di accesso al soppalco



Vista dell'ufficio (U1) sul soppal



Vista dell'ufficio (U2) sul soppalco



#### 10. *Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile*

Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Floridia in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il sottoscritto ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile.

Queste consistono essenzialmente nella presenza dell'apertura che di fatto pone in essere una fusione tra i due immobili contigui (sub. 1 e sub. 2) e nella presenza del soppalco, che equivale ad una superficie "residenziale" non autorizzata e che determina, al di sotto, un'altezza di 2,50 m

L'apertura mette in collegamento due unità catastalmente indipendenti, tuttavia attualmente facenti parte della stessa proprietà. Vendendo le due unità in massa è possibile mantenere tale collegamento, viceversa si deve provvedere alla sua chiusura. Per quanto riguarda invece il soppalco, questo non è sanabile in quanto si estende per una superficie superiore al 50% del vano sottostante e l'altezza al di sotto è pari a 2,50 m, pertanto non abitabile. Esso va pertanto rimosso, ovvero occorre procedere ad una messa in pristino dello stato originario dei luoghi.

I costi relativi alla rimozione del soppalco e relativa messa in pristino dello stato originario dei luoghi consisteranno in:

- € 2.000,00 circa di opere edili.

Non si rende indispensabile alcun aggiornamento catastale.

Non si rende indispensabile alcuna pratica di agibilità.

#### 11. *Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica*

Si procede con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 17*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato.

Si precisa in particolare che né la pratica urbanistica né quella catastale determinano una modifica dell'identificativo catastale (foglio, particella e subalterno). La certificazione energetica prodotta nell'ambito della perizia in oggetto avrà pertanto valore anche a seguito delle avvenute regolarizzazioni.



## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI 1075/2005, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporterà pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
N: Negozio	25,21	100%	25,21
aWc: Antibagno	1,82	100%	1,82
Wc: Servizio igienico	1,85	100%	1,85
U1: Ufficio ( <i>irregolare e non sanabile</i> )	20,24	0%	0,00
U2: Ufficio ( <i>irregolare e non sanabile</i> )	6,98	0%	0,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 28,88 mq</b>

### 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**



### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 365,65 per l'immobile, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria a cui appartiene (categoria C/1) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 365,65 + 5\% = € 383,93 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 42.232,30$$

Per un totale di **V1 = € 42.232,30**

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Floridia, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 1.100,00 ed € 1.650,00.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Centrale/PZA UMBERTO I-DEL POPOLO-VIE VITT. EMANUELE-PELLICO-GALILEI-GARIBALDI-POLISENNA-MATTEOTTI- COMPRENDE LA EX ZONA C1

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	480	L	1,2	1,7	L
Negozi	OTTIMO	1100	1650	L	6,7	11,6	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona B1

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato complessivo e della sua posizione, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo pari a € 1.100,00/mq.

$$V2 = € 1.100,00 \times 28,88 \text{ mq di Sc} = € 31.768,00$$



### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 6,70 €/mq e 11,60 €/mq il valore locativo per negozi nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame è pari a € 6,70 x 28,88 mq = 193,50 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.322,00. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.322,00 - (15\% \text{ di } R) = € 1.973,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V_3 = € 1.973,00 / 0.03 = € 65.790,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2 + V_3)/3 \text{ quindi } V = (€ 42.232,30 + € 31.768,00 + € 65.790,00)/3 = € 46.596,77$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese di rimozione solaio e messa in pristino dello stato originario dei luoghi € 2.000,00.





## CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

**V=€44.500,00**



## LOTTO 04

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Floridia (SR), 96014, Corso Vittorio Emanuele n. 89, piano terra, con coordinate GPS 37°08'43.07" di Latitudine Nord e 15°14'57.15" di Longitudine Est. Si tratta della parte terminale del viale centrale di attraversamento del comune di Floridia.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 25, p.lla 2777, sub. 2. Esso è intestato per 1/1 a *omissis* come bene personale:

- *Fg. 25, p.lla 2777, sub. 2*  
Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 101 mq (totale escluse aree scoperte 100 mq), Rendita €124,72

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. [Allegato 02](#)).



### 3. Stato di possesso

L'immobile, secondo quanto verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, è attualmente utilizzato come deposito e risulta essere nel possesso di:

- *omissis*;
- *omissis*.

### 4. Le adiacenze

L'immobile in oggetto affaccia a sud-ovest su Corso Vittorio Emanuele, lungo i profili sud-est e nord-est confina con l'immobile corrispondente al Fg. 25, p.IIa 3645, intestato a *omissis* e a *omissis*. Lungo il profilo nord-ovest l'immobile confina con l'immobile corrispondente al sub. 1 e appartenente allo stesso proprietario.

### 5. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- ISCRIZIONE del 14.06.2012 – Registro Particolare 1062 Registro Generale 10531  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 13296 del 28.09.2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONIUGI
- TRASCRIZIONE del 12.07.2012 – Registro Particolare 9676 Registro Generale 12256  
Pubblico Ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 9364/6999 del 19.06.2012  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 12.03.2019– Registro Particolare 3851 Registro Generale 4737  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 5259/2018 del 21.12.2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 6. Verifica della regolarità urbanistica

L'immobile veniva edificato in data antecedente al 31.08.1967 e pertanto non risulta agli atti alcuna autorizzazione urbanistica e agibilità.

### 7. Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche

L'immobile non dispone di una certificazione energetica regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*vd. Allegato 15*). Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 17*).



#### 8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile è indipendente, pertanto non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

#### 9. *Descrizione del bene*

L'immobile, del tipo a schiera, si articola su un unico livello (piano terra). L'accesso avviene su C.so Vittorio Emanuele attraverso una saracinesca. Un'ulteriore possibilità di accesso è attualmente data dalla porta che collega internamente l'immobile con il contiguo sub. 1, appartenente alla stessa ditta, mettendo in atto in maniera irregolare una fusione immobiliare.

Da rilievo effettuato in data 10.07.2019 e riportato all'*Allegato 16* della perizia in oggetto, si evince che l'immobile è conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per l'ultimo vano, catastalmente denominato bagno anche se di fatto il servizio igienico occupa solo una piccola parte di tale vano e la rimanente viene utilizzata come deposito. Ulteriore difformità consiste nella destinazione d'uso residenziale definita catastalmente, in quanto di fatto l'immobile viene utilizzato come deposito.

Nonostante l'ordine di sgombero dei locali messo in atto dal custode, molta merce si trovava ancora al suo interno all'atto del terzo sopralluogo peritale.

Lo stato generale dell'immobile è di degrado molto avanzato. A parte l'uso saltuario che se ne fa, l'immobile si trova in uno stato di totale abbandono e rischio di crollo. Le pareti presentano danni strutturali, muffe e umidità. I solai sono in parte crollati.

Il solaio relativo alla prima porzione del primo vano è in legno, con travi a vista e tavolato soprastante. Questo corrisponde al vano soprastante, irregolare e facente parte dell'adiacente sub. 1. Successivamente si trova un solaio, in gran parte crollato, le cui pignatte ed i travicelli in c.a., danneggiati, risultano a vista ed i cui ferri sono totalmente arrugginiti. I solai relativi agli ultimi vani sono costituiti da travi in legno a vista, soprastante incannucciato e coppi.

Un piccolo cortile interno conferisce ulteriore possibilità di luce ed aria all'immobile, in alternativa all'apertura su strada (saracinesca).

Non è presente impianto di climatizzazione, né di riscaldamento. L'immobile non è provvisto né di caldaia né di scaldabagno, perché utilizzato solo come deposito.







Immobilie oggetto di esecuzione  
Fig. 25, p.lla 2777, sub. 2

C.so Vittorio Emanuele

Vista su C.so Vittorio Emanuele



Immobilie oggetto di esecuzione  
Fig. 25, p.lla 2777, sub. 2

Vista su C.so Vittorio Emanuele







Vista del deposito (D1)



Vista del deposito (D1)





Vista del solaio del deposito (D1)



Vista del deposito (D1)



Vista del solaio del deposito (D1)







Vista del solaio del deposito (D2)



Vista del deposito (D2)



Vista della copertura del deposito (D2)





Vista del deposito (D3)



Vista del deposito (D3)



Vista del servizio igienico (Wc)



Vista della copertura del servizio igienico (Wc)







Vista del cortile interno (C)



Vista del cortile interno (C)

#### *10. Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile*

Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Florida in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il sottoscritto ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile.

Queste consistono nella presenza dell'apertura che di fatto pone in essere una fusione tra i due immobili contigui (sub. 1 e sub. 2), nella difformità della destinazione d'uso rispetto a quella effettiva e nelle difformità distributive in corrispondenza degli ultimi vani.

L'apertura mette in collegamento due unità catastalmente indipendenti, tuttavia attualmente facenti parte della stessa proprietà. Vendendo le due unità in massa è possibile mantenere tale collegamento, viceversa si deve provvedere alla sua chiusura, ovvero alla messa in pristino dello stato originario dei luoghi. Naturalmente la demolizione del soppalco relativo al sub. 1 restituisce l'altezza originaria al vano D1 relativo al sub. 2 in oggetto. La difformità relativa alla destinazione d'uso risulta essere non essenziale, in quanto si potrebbe facilmente ripristinare la funzione "residenziale" dell'unità immobiliare in oggetto. Allo stesso modo sono considerate "non essenziali" le piccole difformità distributive.





I costi relativi alla rimozione del soppalco e relativa messa in pristino dello stato originario dei luoghi consisteranno in:

- € 2.000,00 circa di opere edili.

Non si rende indispensabile alcun aggiornamento catastale.

Non si rende indispensabile alcuna pratica di agibilità.

#### 11. Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica

Si procede con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 17*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato.

Si precisa in particolare che né la pratica urbanistica né quella catastale determinano una modifica dell'identificativo catastale (foglio, particella e subalterno). La certificazione energetica prodotta nell'ambito della perizia in oggetto avrà pertanto valore anche a seguito delle avvenute regolarizzazioni.

### STIMA DELL'IMMOBILE

#### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI 1075/2005, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporterà pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
D1: Deposito ( <i>irregolare, tuttavia sanabile</i> )	61,27	100%	61,27
D2: Deposito ( <i>irregolare, tuttavia sanabile</i> )	13,01	100%	13,01
D3: Deposito ( <i>irregolare, tuttavia sanabile</i> )	13,36	100%	13,36



Wc: Servizio igienico ( <i>irregolare, tuttavia sanabile</i> )	6,61	100%	6,61
C: Cortile	15,11	10%	1,51

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sc = 95,76 mq</b>
--------------------------------------	----------------------

## 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 365,65 per l'immobile, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria a cui appartiene (categoria C/1) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 124,72 + 5\% = € 130,96 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 14.405,60$$

Per un totale di **V1 = € 14.405,60**

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Floridia, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 480,00 ed € 630,00.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FLORIDIA

Fascia/zona: Centrale/PZA UMBERTO I-DEL POPOLO-VIE VITT. EMANUELE-PELLICO-GALILEI-GARIBALDI-POLISENNA-MATTEOTTI- COMPRENDE LA EX ZONA C1

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	630	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,6	2,2	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona B1

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato complessivo e della sua posizione, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo ribassato pari a € 400,00/mq.

$$V2 = € 400,00 \times 95,76 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 38.304,00}$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $V_{cr} = (R - S)/T$ , dove

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Floridia - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,10 €/mq e 2,90 €/mq il valore locativo per appartamenti nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo (ribassato) per l'immobile in esame è pari a € 1,50 x 95,76 mq = 143,64 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile



esprese finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.723,68. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 1.723,68 - (15\% \text{ di } R) = € 1.465,13$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V3 = € 1.465,13 / 0.03 = € 48.837,67$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 \text{ quindi } V = (€ 14.405,60 + € 38.304,00 + € 48.837,67) / 3 = € 33.849,09$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese di rimozione solaio e messa in pristino dello stato originario dei luoghi € 2.000,00.

### CONCLUSIONI

**In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:**

$$\underline{\underline{V = € 31.800,00}}$$





La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

## ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Comunicazioni primo sopralluogo peritale
- *Allegato 05*: Indagine anagrafica
- *Allegato 06*: Verbale primo sopralluogo peritale
- *Allegato 07*: Trasmissione verbale sopralluogo al legale rappresentante della società creditrice e al custode giudiziario
- *Allegato 08*: Comunicazioni secondo sopralluogo peritale
- *Allegato 09*: Verbale secondo sopralluogo peritale
- *Allegato 10*: Indagine urbanistica
- *Allegato 11*: Comunicazioni terzo sopralluogo peritale
- *Allegato 12*: Verbale terzo sopralluogo peritale
- *Allegato 13*: Trasmissione verbale sopralluogo al legale rappresentante della società creditrice e al custode giudiziario
- *Allegato 14*: Richiesta di informazioni agli amministratori di condominio
- *Allegato 15*: Visure nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 16*: Rilievo metrico degli immobili
- *Allegato 17*: Attestazioni di prestazione energetica degli immobili

Siracusa, 06 agosto 2019

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

