
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. 198/2021 R.G. Es.



G.E.

DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

PROMOSSA DA



CONTRO



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



ESPERTO STIMATORE

DOTT. ARCH. ALESSANDRA TITO



SIRACUSA, 11/04/2022





INDICE



PREMESSA	pag. 3
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 18

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Elaborato grafico
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visura catastale storica
- 6) Certificazione notarile del 08/10/2021
- 7) Copia Licenza Edilizia n.1393 del 31/08/1968 e Certificato di Agibilità del 13/11/1971
- 8) Attestazione di Prestazione Energetica
- 9) Copia atto compravendita del 14/02/2007
- 10) Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di Stima





PREMESSA

La sottoscritta dott. arch. Alessandra Tito, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n° 982, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominata Esperto Stimatore dal giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera nella

Si precisa che la [redacted] in virtù di contratto stipulato in data 28 settembre 2021 per la cessione di un portafoglio di crediti ceduto a sua volta dalla [redacted] in data 11 ottobre 2019.

Il giorno 12/01/2022 la scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento, il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera concedeva termine sino a 30 gg. prima della successiva udienza, fissata il 31/05/2022, per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, autorizzava l'esperto a ritirare i fascicoli di parte, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

Espletate le operazioni peritali ed acquisiti tutti gli elementi necessari alla stima del bene, si ritiene di poter stilare con cognizione la presente relazione tecnica riferita ad un unico lotto di vendita.





DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione in atti, il CTU procedeva con indagini presso gli uffici ed enti del territorio al fine di pervenire all'esatta individuazione ed identificazione del bene oggetto di perizia, di accertare la regolarità dello stesso sotto il profilo edilizio ed urbanistico, di verificare la presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli e lo stato di possesso dell'immobile.

Si elencano di seguito le ispezioni effettuate:

- Il 24/01/2022 telematicamente presso l'Agenzia del Territorio per estrarre la visura storica e la planimetria catastale;
- Il 11/02/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e successive comunicazioni telefoniche al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi per la verifica della regolarità urbanistica;
- Il 16/02/2022, a seguito di istanza inoltrata a mezzo mail, presso lo studio del notaio Messina Concetta per ritirare la copia dell'atto di provenienza dell'immobile.
- Il 03/03/2022 a mezzo mail indirizzata all'amministrazione del condominio Archia per verificare la regolarità dei pagamenti dei sigg. [REDACTED]

Previa notifica alle parti, da parte del custode giudiziario avv. Beatrice Tomasello (vedi comunicazione e ricevute all'Allegato 1), si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 28 gennaio 2022 alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto della procedura, via Napoli 12 Siracusa. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto perito, l'avv. Beatrice Tomasello, nessuno per la parte procedente e nessuno degli esecutati. Preso atto dell'impossibilità di accedere all'immobile, l'esperto incaricato prendeva visione dei luoghi ed effettuava il rilievo fotografico dell'esterno. Il custode stilava il verbale aggiornando le operazioni peritali a data da destinarsi previo accordo con l'ausiliario per procedere con l'accesso coatto. In data 14 febbraio 2022 l'avv. Tomasello consentiva l'accesso all'esperto stimatore che effettuava la ricognizione dei luoghi riportando quanto riscontrato su apposita scheda e procedeva al rilievo dell'immobile, sia metrico che fotografico. In data 5 marzo 2022 il CTU ritornava sull'immobile accompagnata dall'ing. Mario Malizia per prendere visione degli impianti e raccogliere le informazioni necessarie alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.



RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

I. Esatta individuazione del bene

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo interno 11 di un edificio sito in via Napoli 12 a Siracusa (SR) - coordinate GPS 37.076184, 15.293787 -, confinante ad Ovest con la via Napoli sulla quale prospetta, a Nord e ad Est si affaccia sul cortile condominiale mentre il lato Sud confina con altre unità immobiliari e il vano scala comune.

Risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio n. 46, Part. 404, Sub. 11, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 103 m², Rendita Euro 464,81.

Intestato a:



Si fa presente che la visura catastale (Allegato 5) riporta ancora il vecchio indirizzo senza numero civico, *Via Genova piano 3*, sarà necessario un aggiornamento per *variazione di toponomastica*.

II. Descrizione complessiva e sintetica

L'unità immobiliare è posta al piano terzo di un edificio adibito a civile abitazione di tipo economico, senza ascensore, composto da quattro piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso con struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi e copertura piana. L'edificio è ubicato nel quartiere Santa Lucia del comune di Siracusa e ricade in Zona B4b - *Tessuto edificato a media densità di tipo b* - del vigente PRG, nella quale l'insediamento prevalente è di tipo residenziale. In questa porzione della Borgata S. Lucia viene meno il reticolo stradale che la contraddistingue e la viabilità risulta contorta, tuttavia migliorata da un recente intervento che ha messo in collegamento la defilata Via Napoli con la frequentata Via Politi Laudien che meglio garantisce l'accesso ai servizi di vicinato. Un valore aggiunto è la prossimità del bene alla pista ciclabile, la cui realizzazione ha fortemente aumentato la qualità dell'insediamento urbano circostante. L'edificio nel quale è inserito l'immobile è stato oggetto nel 2016 di un intervento di ristrutturazione e si presenta in buone condizioni sia sui prospetti che nelle parti comuni interne: il portone di ingresso, l'androne e il vano scala. Il condominio, denominato *Archia*, è recintato e dotato di cancello automatico, l'area di cortile è destinata per lo più a parcheggio.

La porta di accesso all'appartamento è del tipo blindato, da questa si perviene ad un piccolo ingresso collegato ad un corridoio di distribuzione. Sul lato Ovest si aprono un ampio soggiorno che affaccia su via Napoli con l'unico balcone in aggetto dell'appartamento e la Camera 1 provvista di balcone ad incasso (a filo con la parete esterna). A Nord, sul cortile condominiale, prospettano la Camera 2 e la

Camera 3 rispettivamente con un balcone ad incasso e con una finestra. Il lato Est è destinato al Bagno e alla Cucina che affacciato anch'essi sul cortile. L'appartamento è provvisto di un piccolo ripostiglio con accesso dal disimpegno. Il bagno, unico servizio dell'appartamento, è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca. Le finiture sono state rinnovate nel tempo: porte tamburate in legno con motivo *all'inglese*, pavimentazione a tappeto in ceramica di colore chiaro, tinteggiatura decorativa sulle pareti di colori diversi, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e sulla parete della cucina. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario, del gas metano, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia. La caldaia a metano posta sul balcone, produce l'acqua calda sanitaria e alimenta l'impianto di riscaldamento tradizionale a termosifone. Inoltre è presente un climatizzatore nella Camera 1 e una predisposizione nella Camera 3. Non è stato possibile verificare se gli impianti sono funzionanti in quanto, essendo la casa disabitata da anni, le forniture dei gestori dell'energia non sono attive. Parimenti non è stato possibile accertare se gli impianti sono provvisti dei relativi certificati di conformità. I serramenti sono in alluminio bianco preverniciato e tapparelle azzurre, tutte le aperture sono dotate di doppi infissi. Dal punto di vista strutturale non si notano lesioni o segni di dissesto; nel parapetto del balcone si rilevano crepe e importanti lacune nell'intonaco, inoltre i vetri che fungono da ringhiera sono ancora quelli originali mentre nelle altre unità immobiliari del medesimo edificio sono stati sostituiti durante gli ultimi lavori condominiali di ristrutturazione.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che lo stato di conservazione del bene è complessivamente buono, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta (Allegato2) La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dall'elaborato grafico predisposto dalla sottoscritta (Allegato 3) che è parte integrante della presente relazione.

III. Stato di possesso e titolo di proprietà

L'appartamento è disabitato da molti anni e nessun arredo è presente all'interno.

Il bene è pervenuto in proprietà agli esecutati, in quota per ciascuno pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime

IV. Formalità, vincoli o oneri che restano a carico dell'acquirente_non applicabile

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Come da certificazione notarile in atti del 08/10/2021:

- ISCRIZIONE del 20/02/2007 – NN. 4592/830
Pubblico ufficiale MESSINA CONCETTA di Siracusa - Repertorio 32123/15328 del 14/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di: BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo C.F. 05102070827
Contro: [REDACTED]
Proprietà per ½ in regime di comunione legale in qualità di debitore ipotecario
[REDACTED]
Proprietà per ½ in regime di comunione legale in qualità di debitore ipotecario.
Capitale euro 123.000,00 ipoteca euro 184.500,00 durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE del 08/10/2021 – NN. 17875/14456
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2345 del 29/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
[REDACTED]

Altre informazioni per l'acquirente

Dalle informazioni acquisite presso l'amministrazione di condominio, si evidenzia una situazione debitoria pregressa già oggetto di diffida.

Si elencano di seguito le spese condominiali non pagate dell'anno precedente e le quote maturate dell'anno in corso:

- Quote condominiali ordinarie anno 2021	€ 339,53
- Quote condominiali ordinarie gennaio, febbraio, marzo, aprile 2022	€ 113,17
<u>Totale</u>	<u>€ 452,70</u>

VI. Regolarità urbanistica/edilizia e catastale

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, non è stato trovato alcun titolo abilitativo, né tanto meno il Certificato di Agibilità, relativo al bene oggetto della presente relazione. Attraverso l'indagine si è appreso che la costruzione è avvenuta presumibilmente alla fine degli anni '50 ed è stata promossa dalla I.N.C.I.S. (Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato). Il periodo è confermato dalla data di accatastamento dell'unità abitativa "12/09/1960" riportata in calce alla planimetria (Allegato 4). La costruzione appartiene ad un progetto edilizio comprendente più lotti edificati

- 7 -

tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso dei quali l'edificio in questione ne rappresenta il 3° lotto. È stata reperita ed estratta dall'archivio una copia della Licenza Edilizia n.1393 rilasciata il 31/08/1968 e del relativo Certificato di Agibilità prot. 18446/Ig del 13/11/1971 (Allegato 7) riguardanti il 4° lotto, in quanto, pur successivo, questo è "gemello" di quello nel quale è inserito l'immobile oggetto di stima. Infatti analizzando e confrontando la planimetria catastale dell'immobile e la pianta elaborata sulle tavole grafiche della suddetta licenza edilizia, esse risultano sovrapponibili.

L'ispezione effettuata durante il sopralluogo è stata svolta facendo riferimento alla planimetria castale, unico elaborato grafico reperito dell'immobile, ed ha messo in luce le difformità di seguito elencate ed evidenziate sullo stato di fatto restituito dalla scrivente sulla propria tavola grafica (Allegato 3):

1. L'assenza dell'apertura che collegava direttamente l'ingresso al soggiorno.
2. La diversa posizione del tramezzo che divide l'ingresso dal vano cucina, spostato per ingrandire quest'ultimo.

Inoltre l'Esperto Stimatore, verificando il rapporto aeroilluminante dei vari ambienti, ha riscontrato la non regolarità della Camera 3 dotata di una finestra modesta rispetto alla superficie del vano. Pertanto sarà necessario ridurre le dimensioni della camera, creando ad esempio una cabina-armadio sul lato est, per rientrare nel parametro previsto dalle norme igienico-sanitarie.

Infine, come già segnalato, occorre effettuare alcune modifiche catastali per correggere l'indirizzo e aggiornare la planimetria del 1960, della quale lo scrivente perito ha già predisposto bozza.

VII. Possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica/edilizia e catastale

È possibile regolarizzare le difformità urbanistiche sopraelencate, ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 5 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 modificato con L.R. 6 agosto 2021 n. 23, depositando la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata al SUE del Comune di Siracusa e pagando la sanzione pecuniaria prevista per *comunicazione postuma* pari a 1.000 euro. Di seguito il calcolo degli oneri complessivi:

Onorario del tecnico per CILA (comprensivo di IVA e CICIP)	€	1.200,00
Sanzione	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	35,00
Oneri per ripristino rapporto aeroilluminante Camera 3 (importo forfettario)	€	1.000,00
Totale oneri per regolarizzazione urbanistica	€	3.235,00

Dopo aver provveduto alla regolarizzazione urbanistica è necessario presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità, previo aggiornamento catastale e certificazione degli impianti.

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onerario del tecnico per DOCFA (comprensivo di IVA e CICP)	€	550,00
Oneri catastali	€	50,00
Totale oneri per regolarizzazione catastale	€	600,00

Onerario del tecnico per SCA (comprensivo di IVA e CICP)	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Certificati di conformità impianti	€	500,00
Totale oneri per certificazione di agibilità	€	1.560,00

VIII. Attestazione di prestazione energetica

Per l'unità immobiliare oggetto della procedura non è stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica quindi la sottoscritta ha provveduto a far redigere la stessa da un tecnico abilitato (Allegato 8). Al bene è stata assegnata la classe energetica D con EPgl,nren pari a 126,06 kWh/m²anno.

IX. Valutazione del bene

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

La sottoscritta, dopo aver esaminato i vari elementi conoscitivi acquisiti, ha deciso di procedere alla valutazione attraverso il metodo diretto comparativo per punti di merito.

Gli immobili in affitto nella zona non hanno caratteristiche assimilabili al bene oggetto di stima, pertanto non consentono di calcolare adeguati redditi da capitalizzare.

La superficie dell'immobile a cui si fa riferimento è quella commerciale.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Per il calcolo si procede con la somma:

- della superficie (A) dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera e comunque per uno spessore massimo di 25 cm.);

- della superficie (B) omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- o di ornamento: balconi, terrazze, patii e giardini o aree scoperte.

Con la seguente valorizzazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente se comunicanti, nella misura del 15% fino a 25 m² e nella misura del 5% per la quota eccedente se non comunicanti;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per le superfici eccedenti.

- o accessorie: cantine, soffitte e similari.

La superficie è conteggiata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali, del 25% qualora non comunicanti.

Superficie coperta (A)			mq. 105,00
Balcone	mq. 3,50 x 0,30	mq. 1,05	
Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive (B)		mq. 1,05	mq. 1,05
Superficie commerciale*			mq. 106,00

*La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Indagini di mercato e calcolo dei valori di riferimento

Le indagini condotte hanno evidenziato aspetti problematici poiché i dati raccolti si sono rivelati frammentari e disomogenei. Inoltre le banche dati disponibili presentano numerosi limiti perché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Pertanto l'impiego acritico sarebbe fuorviante e si è resa necessaria un'attenta analisi per determinare i valori di riferimento.

Fonti indirette

L'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio inserisce la Via Napoli nella fascia C3 la cui interrogazione riporta quotazioni esclusivamente per i box, pertanto si è fatto riferimento alla zona attigua C1, assimilabile nella tipologia, per consultare i valori di mercato e di locazione delle abitazioni come di seguito riportato:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGATA S. LUCIA - VIE STADIO-PIAVE-ISONZO-MONTEGRAPPA-AGRIGENTO-RAGUSA-PZA S.LUCIA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

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	950	1400	L	4,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,5	3,6	L

Fonti dirette

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, la documentazione delle quali, per altro, non riporta molte delle informazioni salienti per la definizione del profilo immobiliare dei beni di confronto, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

I dati raccolti confermano la generale crisi del mercato delle compravendite, soprattutto degli immobili di tipo popolare ed in contesti non appetibili per l'uso turistico.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

Tabella 1 _ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	90	€ 69.000	€ 768
V2	108	€ 95.000	€ 880
V3	108	€ 88.000	€ 817
V4	110	€ 90.000	€ 818
V5	130	€ 95.000	€ 731
V6	145	€ 140.000	€ 966
V7	95	€ 74.000	€ 779
V8	113	€ 107.000	€ 951

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V5 ed è pari a 731 €/mq.

Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V6 ed è pari a 966 €/mq.



Il prezzo medio è di 848 €/mq.

Il prezzo medio ottenuto risulta essere perfettamente in linea con i valori indicati dall'OMI per le abitazioni di tipo economico.

Per quanto riguarda le locazioni non si registra un'offerta di abitazioni nelle immediate vicinanze della stessa tipologia, gli immobili individuati sul mercato, infatti, sono quasi tutti arredati e finalizzati agli affitti brevi.

Si riportano nella Tabella 2 i valori scaturiti dalla ricerca effettuata ancorché non del tutto assimilabili al bene oggetto di stima.

Tabella 2_ Immobili in locazione

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE MENSILE	CANONE MENSILE/MQ
L1	135	€ 450	€ 3,33
L2	65	€ 370	€ 5,69
L3	92	€ 400	€ 4,49
L4	171	€ 600	€ 3,53
L5	85	€ 460	€ 5,41

Il canone mensile unitario minimo si rileva sull'immobile L1 ed è pari a 3,33 €/mq.

Il canone mensile unitario massimo si rileva sull'immobile L2 ed è pari a 5,69 €/mq.

Il canone mensile unitario medio è 4,51 €/mq.

Il valore ottenuto è in linea con i valori OMI individuati per le abitazioni civili, invece eccede il range riportato per le abitazioni di tipo economico, ove sarebbe più corretto inquadrare il bene in perizia, confermando ulteriormente la non adeguatezza del campione preso in esame.

Stima sintetica

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il

punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K.$$

Nel quale **K** è il coefficiente che sintetizza il contributo delle singole caratteristiche ed il cui valore è il prodotto dei **coefficienti** attribuiti ai vari gruppi:

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_{pr}).$$

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore dei beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

K_{pe} caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} caratteristiche posizionali intrinseche

K_i caratteristiche intrinseche

K_{pr} caratteristiche produttive

Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche		
Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – K_{pe1}		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità (Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza)	Sotto i mt 100	1,10
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,08
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,05
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,02
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza (Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell'abitazione come riferimento per il calcolo della distanza)	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97
Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali]– K_{pe2}		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,00	0,95
Giardini	1,05	0,95
Linee di autobus	1,00	0,95
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00

Musei	1,03	1,00	
Uffici pubblici	1,03	1,00	
Posto polizia	1,03	1,00	
Negozi e supermercati	1,05	1,00	
Impianti sportivi	1,03	1,00	
Cinema e teatri	1,03	1,00	
<i>Negativa</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
Cimiteri	0,90	1,00	
Binari ferroviari	0,92	1,00	
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00	
Aeroporti	0,90	1,00	
Ospedali	1,00	0,98	
Carceri	0,92	1,00	
Discoteche	0,95	1,00	
Stadio	0,90	1,00	
Industrie	0,85	1,00	
Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi			
	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
<i>Di visuale</i>			
Elemento naturale predominante	1,10	1,00	
Panoramicità generale	1,15	1,00	
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97	
<i>Di fruizione diretta</i>			
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00	
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00	
Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁			
<i>Impianto</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>	
<i>Elettrico</i>	1,00	0,90	
<i>Idraulico</i>	1,00	0,93	
<i>Gas</i>	1,00	0,98	
<i>Riscaldamento</i>	1,00	0,97	
<i>Telefonico</i>	1,00	0,98	
<i>Citofonico</i>	1,00	0,98	
<i>Condizionamento</i>	1,08	1,00	
<i>Ascensore edificio sotto i tre piani</i>	1,03	0,98	
<i>Ascensore (ogni piano oltre il terzo)</i>	1,05	0,95	
<i>Giardino privato</i>	1,07	1,00	
Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂			
	Mediocre	Sufficiente	Pregevole
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,00	1,03
Scala Edificio	0,98	1,00	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,00	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,00	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃				
	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>		
Portiere	1,05	1,00		
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98		
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00		
Videocitofono	1,04	1,00		
Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄				
	Stato			
Età dell'edificio	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
Edificio nuovo [mai utilizzato]	1,10	-	-	-
Edificio recentissimo [<10 anni]	1,00	0,95	0,90	-
Edificio 10 – 20 anni	0,95	0,90	0,85	-
Edificio 21 – 40 anni	0,90	0,85	0,80	0,70
Edificio 41– 60 anni	0,85	0,80	0,75	0,65
Oltre 60 anni	0,80	0,75	0,70	0,60
Caratteristiche intrinseche [qualità e stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui₁				
	Insuff.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Ventilazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,03	1,08
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità delle camere	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,10	1,15
Qualità delle finiture	0,90	1,00	1,05	1,10
Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui₂				
Affaccio	<i>Prevalente zona giorno</i>			
	Strada principale			1,05
	Giardino/interno area cond.			1,05
	Corte interna			0,95
	Panorama			1,10
	<i>Prevalente zone notte</i>			
	Strada principale			0,90
	Giardino/interno area cond.			1,05
	Corte interna			1,00
	Panorama			1,10
Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]				
<i>Edifici con ascensore</i>				
Piano terreno e rialzato				0,90
Primo piano				0,94

Secondo piano	0,96
Terzo piano	0,98
Piani superiori	1,00
Ultimo piano	1,05
<i>Edifici senza ascensore</i>	
Piano terreno e rialzato	0,97
Primo piano	1,00
Secondo piano	0,90
Terzo piano	0,80
Quarto piano	0,70
Quinto piano	0,55
Sesto piano	0,40
Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] – Kiui₃	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80
Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] – Kpr	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Determinazione del valore di mercato dell'immobile		
Metodo sintetico-moltiplicativo		
Superficie commerciale	mq	106
Valore medio unitario	€/mq	848,00
<i>Caratteristiche</i>		
Posizionali estrinseche	Kpe	1,14
Posizionali intrinseche	Kpi	1
Intrinseche	Ki= Kie*Kiui	0,91
Produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	K	1,03
Valore unitario ponderato	Vu= Vmedio*K	€/mq 875,00
Valore immobile	Vi_s = Vu*mq	€ 92.703,00

Sintesi valutativa

Al più probabile valore di mercato determinato attraverso il metodo sintetico/comparativo per punti di merito si decurtano gli oneri per la regolarizzazione dell'immobile precedentemente computati.

Sintesi valutativa prezzo di vendita		
Valore immobile_metodo sintetico	Vi_s	92.703,00 €
Oneri per regolarizzazione urbanistica		3.235,00 €
Oneri per regolarizzazione catastale		600,00 €
Oneri per certificazione di agibilità		1.560,00 €
Valore di mercato		87.308,00 €
	arrotondato	87.000,00 €

Per calcolare il più probabile valore locativo dell'immobile è stato applicato un coefficiente di correzione al canone mensile unitario medio estratto dal campione esaminato per adeguare il valore ottenuto alle caratteristiche del bene oggetto di perizia.

Sintesi valutativa canone di affitto		
Superficie commerciale		106 mq
Canone mensile unitario medio		4,51 €/mq
Coefficiente di adeguamento		0,85
Canone mensile unitario ponderato		3,83 €/mq
Valore locativo		406,00 €
	arrotondato	400,00 €

CONCLUSIONI

La perizia ha avuto per oggetto un unico immobile, un appartamento posto al terzo piano di un edificio ubicato in via Napoli 12 a Siracusa (SR). Dalle verifiche effettuate è stata riscontrata la non conformità urbanistica e catastale del bene, nonché l'assenza della certificazione di agibilità. Il perito ha calcolato i costi per ristabilire la regolarità dell'immobile.

I sopralluoghi hanno evidenziato complessivamente un buon grado di manutenzione e di conservazione, il bene infatti è stato oggetto nel tempo di rinnovamento delle finiture; inoltre risulta disabitato da molti anni e senza alcun arredo all'interno.

L'estimatore, dopo aver esaminato i vari elementi conoscitivi acquisiti, ha deciso di procedere alla valutazione attraverso il metodo diretto comparativo per punti di merito. La tipologia degli immobili in affitto, la maggior parte dei quali arredati e con caratteristiche non assimilabili al bene oggetto di stima, non consentiva infatti di calcolare adeguati redditi da capitalizzare.

Si riportano di seguito i risultati della valutazione:

Valore di mercato	87.000,00 €
Valore locativo	400,00 €

Avendo espletato il mandato conferitogli con scienza e coscienza, la sottoscritta rassegna la presente relazione, composta da 18 pagine e da 10 allegati, depositandola telematicamente, dopo aver provveduto alla consegna a mezzo raccomandata A.R. agli esecutati e a mezzo Posta Elettronica Certificata ai rappresentanti legali della parte procedente (vedi ricevute all'Allegato 10).

Siracusa, 11 aprile 2022

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Alessandra Tito

firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it