



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 214/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera



*Procedura promossa da: **Luzzatti Pop NPLs 2021 srl***

*Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Giovanni Tumino***

contro:



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



*Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO***



Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 242 - Siracusa
Tel. 0931/750514

e-mail: ing_scarnato@libero.it



**INDICE**

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell'incarico	2
3. Formazione dei Lotti di Vendita	2
4. Lotto 1 - Stima della casa indipendente nella Via Togliatti n. 4	3
4.1 Descrizione del bene	3
4.2 Stato occupazionale del bene	5
4.3 Atto di provenienza	5
4.4 Regolarità urbanistica del bene	6
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	11
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	12
4.7 Certificazione energetica	13
4.8 Stima del lotto pignorato	14
4.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	14
4.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	15
4.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	17
4.8.4 <i>Conclusioni</i>	18



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 214/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da: **Luzzatti Pop NPLs 2021 srl**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: **Giovanni Tumino**

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto decreto del 28/12/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in questione (allegato 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/01/2024, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente.

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone di una casa indipendente, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), sita in Lentini (SR) nella Via

Palmiro Togliatti n. 4, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 9312, sub. 13, Categoria A/3;

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Sergio Spinoso, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/02/2024 (allegato 2).

All'incontro stabilito ha partecipato l'Avv. Sergio Spinoso, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni, il Sig. [REDACTED], parte debitrice, che ha consentito l'accesso al compendio pignorato, oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, delle risultanze catastali ed urbanistiche acquisite presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare un unico lotto di vendita, come di seguito elencato:

- **Lotto 1** – Casa indipendente, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), sita in Lentini (SR) nella Via Palmiro Togliatti n. 4, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 91, Particella n. 9312, sub. 13, Categoria A/3.

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione del lotto, nonché la stima del valore di mercato dello stesso.

4. Lotto 1 - Stima della casa indipendente nella Via Togliatti n. 4

Il bene facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da una casa indipendente su tre piani (da terra a secondo), ricadente in Lentini (SR) nella Via P. Togliatti n. 4, viabilità posta nella zona popolare sud-ovest del centro abitato.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,281673° - LON. 14,994769°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

4.1 Descrizione del bene

L'immobile in oggetto rappresenta una tipica casa indipendente edificata all'inizio degli anni '80 del secolo scorso nella Via Palmiro Togliatti, viabilità periferica del centro urbano di Lentini.

L'intera proprietà confina a nord e ad ovest con la viabilità pubblica, a sud e a est con proprietà Serraino Antonio (o aventi causa).

Il cespite rientra all'interno di un fabbricato di cinque elevazioni fuori terra (da piano

terra a piano quarto), composto da due unità immobiliari ognuna delle quali presenta accessi del tutto indipendenti; nel caso di specie il lotto in questione si sviluppa fino al secondo piano, essendo gli ultimi due piani appartenenti ad altra ditta.

Il cespite si compone di un ingresso/androne scala di mq. 4,95 che consente di raggiungere da una vano scala interno le altre elevazioni.

Il primo piano, che costituisce la zona notte del cespite, ha un'altezza interna di 2,80 ml e si compone di un disimpegno di mq. 4,85 che collega tre camere da letto, di cui una matrimoniale di mq. 15,50 e due camerette di mq. 4,80 e mq. 8,70 ricavate da due preesistenti ripostigli, con un servizio igienico di mq. 6,30.

La camera matrimoniale presenta un accesso su un balcone di mq. 1,90 prospiciente sulla pubblica viabilità.

Sempre dal vano scala interno si raggiunge il piano secondo, avente un'altezza interna di 2,95 ml, che rappresenta invece la zona giorno della casa indipendente e si articola in un salone di mq. 17,60 , una cucina/soggiorno di mq. 20,45 direttamente collegata ad un bagno di mq. 4,70.

Analogamente al piano primo, anche il piano secondo è dotato di un balcone di mq. 7,50 prospiciente la Via Togliatti e avente accesso dagli ambienti principali.

La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso P.T	Superficie (mq)	Destinazione d'uso P.1	Superficie (mq)
Vano scala	4,95	Balcone	1,90
Destinazione d'uso P.1	Superficie (mq)	Destinazione d'uso P.2	Superficie (mq)
Disimpegno	4,85	Salone	17,60
Camera da letto	15,50	Cucina/Soggiorno	20,45
Camera da letto	4,80	Bagno	4,70
Camera da letto	8,70	Balcone	7,50
Bagno	6,30		

La struttura portante dell'edificio è c.a., con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con

blocchetti squadretti di arenaria.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Esternamente lo stabile è privo di intonaco, lasciando a vista sia le componenti strutturali (travi e pilastri) che i tamponamenti in blocchetti di arenaria.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in lamiera zincata, dotate di cassonetto e avvolgibile in pvc, con telaio a vetro singolo.

L'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico.

In linea generale, lo stato di conservazione dell'appartamento al suo interno è buono, segnalando tuttavia la necessità di recupero e manutenzione dei ballatoi.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Blocchetti squadretti/Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in metallo ed interni in legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

4.2 Stato occupazionale del bene

Dalle indagini compiute in loco e secondo quanto accertato nel corso delle operazioni peritali, l'immobile allo stato attuale risulta occupato e utilizzato dalla stessa parte debitrice.

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, ai

congiugi [REDACTED] (Lentini 01/09/1971) e [REDACTED] (Lentini 05/07/1974) per atto di compravendita del 24/07/2013, rogato in Lentini (SR) dal Notaio Dott.ssa Maristella Portelli, rep. 246 – racc. 173, registrato in Catania il 26/07/2013 al n. 13902 Serie 1T, trascritto in Siracusa il 26/07/2013 ai nn. 11737/9092, da potere del Sig. [REDACTED] (Lentini 17/10/1947) e [REDACTED] (Lentini 12/09/1952).

Ai danti causa pervenne per atto di compravendita del 04/04/1978 rogato in Lentini dal Notaio Dott. Francesco Di Mari, rep. 67809, trascritto in Siracusa il 22/04/1978 ai nn. 5911/6883.

Si rimanda integralmente al contenuto dell'atto riportato nell'allegato 5.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Lentini (SR) si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B4 – *“Centro urbano estensivo e con presenza di costruzioni abusive”* di cui all'art. 39 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Lentini (SR), giusta istanza del 06/02/2024 (allegato 6).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

- L'edificio è stato abusivamente realizzato dai Sigg. Serraino Antonino e Santocono Sebastiana, i quali hanno presentato ai sensi della L.R 37/45 e L.47/85 richiesta per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, giusta istanza prot. 6676 del 28/03/1986;
- Il Comune di Lentini ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 543 in data 09/11/2006;

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità, mai richiesto dai proprietari;

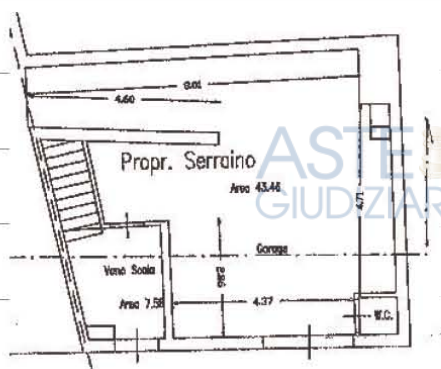
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato non coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate, procedendo per ciascun piano ad elencare le difformità accertate.

1) Piano terra

La planimetria del progetto approvato relativo al piano terra dell'immobile è corrispondente con lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, confermando, tuttavia, la presenza di una porta di accesso che mette in comunicazione il cespite in oggetto con la proprietà confinante del Sig. Serraino Antonino (o aventi causa).

Di conseguenza, al fine di mantenere una distinzione tra proprietà contigue, la porta segnalata dovrà essere murata, **stimando per tale attività un costo pari ad € 500,00.**



Progetto in sanatoria



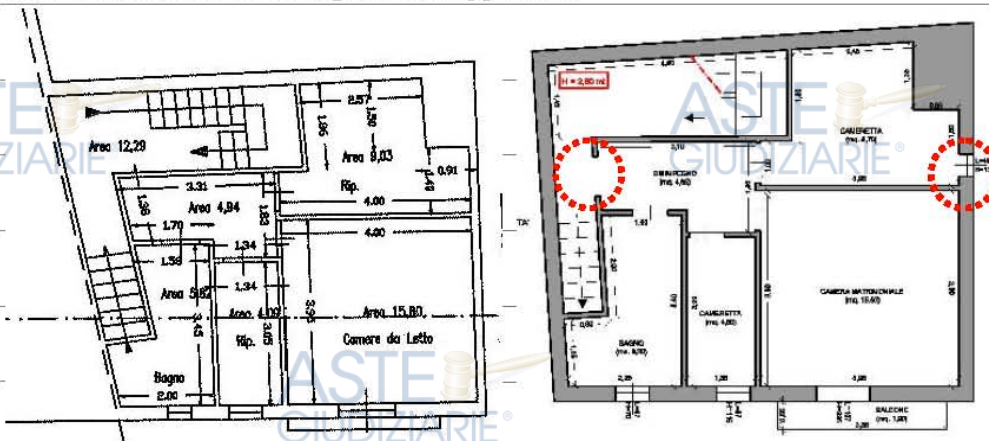
Stato di fatto rilevato

2) Piano primo

La planimetria del progetto approvato relativo al primo piano dell'immobile presenta una distribuzione del tutto analoga a quella rilevata dallo scrivente, a meno della

rimozione della porta che dal disimpegno immette nel vano scala e della formazione di una finestra sul prospetto laterale che si affaccia sulla pubblica viabilità.

Le due camerette sono state inoltre ricavate, come indicato in precedenza, da due preesistenti ripostigli; tuttavia, poiché le stesse non presentano una metratura adeguata all'attuale destinazione d'uso, dovranno necessariamente essere riconvertite nella loro configurazione approvata.

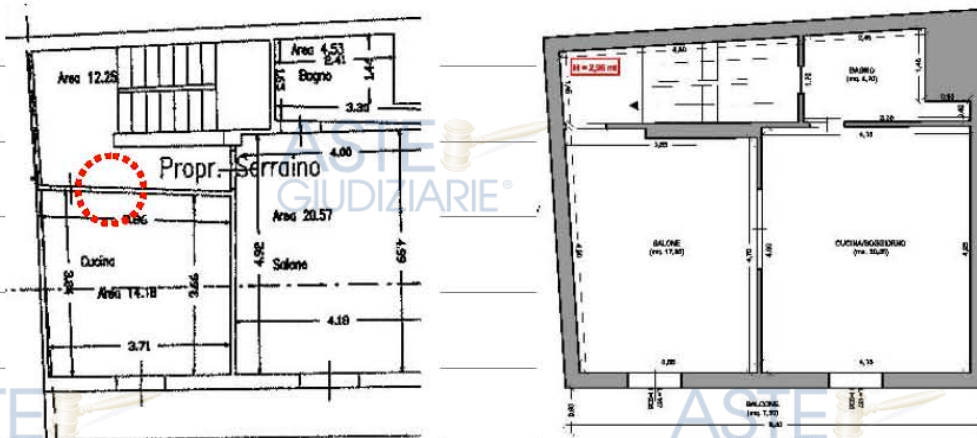


Progetto in sanatoria

Stato di fatto rilevato

3) Piano secondo

Anche il secondo piano presenta evidenti differenze di distribuzione interna rispetto il progetto approvato dal Comune di Lentini.



Progetto in sanatoria

Stato di fatto rilevato

In particolar modo, come si evince dalle immagini sopra riportate è stato demolito il tramezzo che in origine divideva il vano scala dalla cucina, quest'ultima riconvertita

in salone, ed è stata allungata la parete che delimita lo stesso vano scala.

L'originario salone è stato viceversa trasformato in cucina, la quale presenta un collegamento diretto con un servizio igienico, all'interno del quale è stata aperta una finestra sul prospetto laterale dell'edificio analogamente a quanto riscontrato nella cameretta al piano sottostante.

Si segnala infine che una porzione del ballatoio risulta chiuso con delle pannellature (struttura precaria) che individuano una sorta di ripostiglio esterno.

4) Sanabilità degli abusi

Ai sensi della normativa vigente, gli interventi di diversa distribuzione interna sono inquadrati quali opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, e pertanto soggetti al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo le opere già eseguite, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

E' bene precisare che le due camere da letto più piccole non potranno mantenere la suddetta destinazione in quanto non soddisfano le condizioni igienico sanitarie in tema di rapporto aeroilluminante, essendo tale parametro inferiore ad 1/8, e in tema di superficie minima (pari ad almeno 9 mq).

Per tale motivo i due ambienti potranno essere mantenuti nella loro configurazione attuale a condizioni di utilizzarli come ripostiglio.

In merito alla chiusura del balcone del secondo piano con struttura precaria, si precisa che l'abuso non risulta sanabile, atteso che la normativa regionale vigente prevede la sanabilità delle sole strutture non direttamente prospicienti sulla viabilità

pubblica (art. 20 L.R. 4/2003); di conseguenza si dovrà provvedere alla sua integrale rimozione, stimando un costo di € 300,00.

Per quanto concerne l'apertura delle finestra sul prospetto laterale dell'edificio, sebbene le opere siano suscettibili di sanatoria mediante presentazione di SCIA con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 516,00, il CTU ritiene che l'intervento abusivamente realizzato debba essere rimosso, essendo stato realizzato su parte comune e non avendo avuto, fino a prova contraria, l'assenso degli altri proprietari dello stabile.

L'intervento in questione, che comporterà la chiusura con muratura delle bucaie realizzate, l'intonacatura e la tinteggiatura delle parete coinvolte, è stimabile in € 800,00.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo stimabile di € 2.500,00.

Tale segnalazione potrà tuttavia essere presentata a condizione di eliminare il collegamento diretto esistente tra la cucina e il bagno posto al piano secondo, non ammissibile ai fini del rispetto delle norme igienico sanitarie, a meno di realizzare un antibagno.

In tal caso, la modifica del bagno attuale comporterà l'esecuzione di lavori edili e impiantistici per un importo non inferiore a € 5.000,00.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la regolarizzazione degli abusi e la richiesta dei titoli urbanistici indicati sia stimabile in € 11.500,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 6.

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Lentini:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 91, p.lla n. 9312, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 110 mq (107 mq escluse le aree esterne), Rendita catastale € 218,72, Piano terra, primo e secondo (allegato 7).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato agli esecutati

(Lentini 01/09/1971) e (Lentini 05/07/1974) per la quota ciascuno di 1/2 in comunione legale dei beni. Gli attuali dati catastali derivano dalla variazione per bonifica dell'identificativo catastale operata in data 19/10/2020, prot. SR0036220 in atti dal 19/10/2020.

Dal 09/04/2003 e fino al 19/10/2020, prima della variazione sopra citata, l'immobile risultava così distinto in catasto:

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 94, p.lla n. 560, sub. 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 218,72, Piano terra, primo e secondo (allegato 7).

La planimetria catastale, per effetto degli interventi di distribuzione interna eseguiti non risulta conforme con lo stato di fatto e dovrà pertanto essere sostituita, procedendo con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento

dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 20/06/2024, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8).

Si rappresenta che le formalità di seguito elencate sono state svolte non solo sull'attuale identificativo dell'immobile, ma anche sui precedenti estremi catastali che individuavano il bene in questione.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

1) Trascrizione RG n. 18089 - RP n. 14235 del 25/09/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 27/07/2023, rep. 2917/2023 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore della LUZZATTI POP NPLS 2021 srl contro [REDACTED] (Lentini 01/09/1971) e [REDACTED] (Lentini 05/07/1974), ciascuno per la quota di 1/2 indiviso in comunione legale.

Iscrizioni

1) Iscrizione RG n. 11738 - RP n. 1218 del 26/07/2013 per un capitale di € 64.000,00 oltre interessi e un montante di € 96.000,00, nascente da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo bancario per rogito del Notaio Dott. Portelli Maristella del 24/07/2013, rep. 247 - racc. 174, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, soc. coop. p.a. contro [REDACTED] (Lentini 01/09/1971) e [REDACTED] (Lentini 05/07/1974), ciascuno per la quota di 1/2 indiviso in comunione legale.

Le tabelle seguenti (3-4-5) riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- TRASCRIZIONE del 25/09/2023 RG 18089 - RP 14235 - ISCRIZIONE del 26/07/2013 RG 11738 - RP 1218

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDAZIONE] - Atto di compravendita del 24/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Portelli Maristella, Notaio in Catania, da potere di [REDAZIONE].

4.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 22/07/2024 presso il

Sistema Informativo Ape Sicilia.

La classe energetica dell'immobile è F con EP_{grven} pari a 92,47 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 9.

4.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;
- B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);

Superficie balconi (25%)

Le seguenti tabelle 6-7-8 riportano il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie commerciale abitazione P.T. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	0,70	1,00	0,70
2) muro a confine con altre prop.	1,40	0,50	0,70
3) superficie abitativa	4,95	1,00	4,95
Totale			6,35

Tabella 7: Superficie commerciale abitazione P.1. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	5,70	1,00	5,70
2) muro a confine con altre prop.	4,70	0,50	2,35
3) superficie tramezzi	2,55	1,00	2,55
4) superficie abitabile	40,15	1,00	40,15
5) superficie scoperta (balconi)	1,90	0,25	0,48
Totale			51,23

Tabella 8: Superficie commerciale abitazione P.2. (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	5,70	1,00	5,70
2) muro a confine con altre prop.	4,70	0,50	2,35
3) superficie tramezzi	1,90	1,00	1,90
4) superficie abitabile	47,60	1,00	42,75
5) superficie scoperta (balconi)	7,50	0,25	1,87
Totale			54,57

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 112,15.

4.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario

o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 700,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		0,060 punti
COMUNE DI	LENTINI	
CONDIZIONE DELLA ZONA	Zona periferica	0,92
SALUBRITA' DEL LUOGO	Contro alluvio	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
AVVICINAMENTO ALLE STRADE	Locale	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI)	Tra 500 e 2000 m	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,830 punti
INDICAZIONE DI TIPOLOGIA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Orientato	0,92
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	Su 2 lati	1,00
INDICAZIONE DI STATO	Conservato	0,96
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PRESSIONE	Su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	Sopralzo	0,96
DOTAZIONE DI B.L. CON TERRAZZE	Normale	1,00
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	Conformi alla normativa	1,00
IMPianto DI CLIMATIZZAZIONE E SCALDAMENTO	Sistema	0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,810 punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,81
SITUAZIONE LEGALIZZAZIONE IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

$$\text{Punteggio finale (K1*K2*K3)} = 0,645$$

Il punteggio attribuito tiene conto del deprezzamento dovuto alle difformità interne riscontrate e alla mancanza del certificato di agibilità.

Il valore così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un costo medio unitario corretto pari a €/mq. 451,50.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari

ad € 50.635,73 come di seguito riportato:

$$451,50 \text{ €/mq} \times 112,15 \text{ mq} = \text{€ } 50.635,73$$

4.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad € 250,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,40 %, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 47.727,27, come

riportato nella seguente tabella 10.

Tabella 10

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 250,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 3.000,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 2.100,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,40%
Totale	€ 47.727,27

4.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in **€ 49.000,00**, come indicato nella seguente tabella 11.

Tabella 11

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 50.635,73
<i>Procedimento analitico</i>	€ 47.727,27
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 49.181,50

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- <u>Spese per regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 11.500,00
- <u>Spese per regolarizzazione catastale:</u>	€ 500,00
- <u>SOMMANO:</u>	€ 12.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO = € 49.000,00

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Siracusa, lì 22/07/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- Allegato 1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- Allegato 2: Comunicazioni alle parti;
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell'immobile;
- Allegato 5: Atto di provenienza del bene;
- Allegato 6: Regolarità urbanistica del bene;
- Allegato 7: Regolarità catastale del bene;
- Allegato 8: Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
- Allegato 9: Attestato di prestazione energetica.