

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 281/2018
Giudice relatore: Dott.ssa SALAMONE Chiara

Esecuzione promossa da: UNICREDIT S.P.A.

Contro: //////////////////////////////////////



Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 6
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 9
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 9
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 10
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica</i>	pag. 11
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 12
3.	CONCLUSIONI	pag. 19

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 16.03.2019 e successivo Verbale di Giuramento del 21.03.2019, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Salamone Chiara, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 281/2018 R. G. Es. promossa da **Unicredit S.p.A.** (con sede a Torino - C.F.: 00799960158) **contro** *////////////////////* (nato a *////////////////////* *////* - C.F.: *////////////////////*) **e** *////////////////////* (nata a *////////////////////* - C.F.: *////////////////////*), per la piena proprietà di:

IMMOBILE 1: Abitazione (A/4) a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2°
Censita in Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 4**, vani 3,5

IMMOBILE 2: Lastrico solare a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 3°
Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 5**

IMMOBILE 3: Garage (C/6) a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano T
Censito in Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 1**, consistenza 24 mq

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. **contro** *////////////////////*

3.I provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3.II provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

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

4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

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

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.III l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

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

Le operazioni di consulenza, alla presenza del Custode Giudiziario avv. Alessandro Greco, hanno avuto inizio Lunedì 3 Giugno 2019, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto della procedura siti a Francofonte in Via della Vittoria n° 48 angolo Via Livorno.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto;
- ha contattato l'Archivio Notarile di Ragusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **tre lotti di vendita** e di poter esporre quanto appreso.

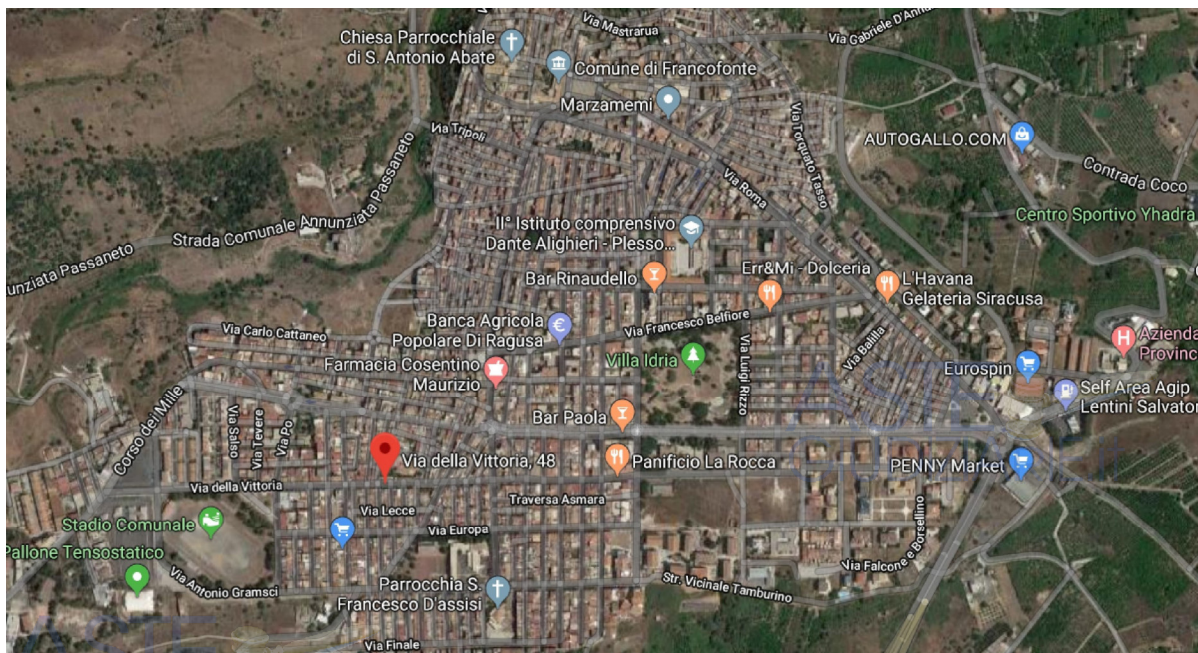


Immagine 1. Individuazione Immobili su Google Earth

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Abitazione di tipo popolare sita a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2°, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 4**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 124,72, indirizzo Via della Vittoria n° 48, piano 2-3, in ditta a //, nato a // il // - C.F.: // e //, nata a // - C.F.: //, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

NOTA: Nella Visura Catastale per l'immobile è indicato piano 2-3: in realtà, da come si evince dalla Planimetria Catastale dell'immobile in oggetto e dall'Atto di acquisto del 30 Settembre 2008 rogato dal notaio Laurino Giuseppina, l'abitazione occupa solamente il piano secondo dell'edificio a schiera sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13.08.2002 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Costituzione del 10.05.1986 in atti dal 21.02.1994 (n. 821.1/1986).

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Lastrico solare sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 3°, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 5**, categoria lastrico solare, indirizzo Via della Vittoria n° 48, piano 3, in ditta a //, nato a // il // - C.F.: // e //, nata a // - C.F.: //, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Dati derivanti da:

- Istrumento (Atto Pubblico) del 13.05.1982 in atti dal 21.02.1994 (n. 1724.1/1982);
- Costituzione del 10.05.1986 in atti dal 21.02.1994 (n. 821.1/1986).

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Garage sito a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano T, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 37 mq, rendita Euro 74,37, indirizzo Via Livorno n° 4, piano T, in ditta a //, nato a // il // - C.F.: // e //, nata a // - C.F.: //, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13.08.2002 – Variazione del quadro tariffario;
- Variazione dell'1.01.1992 – Variazione del quadro tariffario;
- Rettifica di errori del 29.02.1988 in atti dal 21.02.1994 – Dati toponomastica (n. 160.1/1988);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale del singolo immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

è stato scelto il seguente rapporto mercantile per le pertinenze degli immobili oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza degli immobili in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

L'immobile in oggetto è un appartamento sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 4**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 124,72, confinante con proprietà //////////////// o loro aventi causa, con Via della Vittoria e con Via Livorno.

Coordinate GPS: latitudine 37.225290, longitudine 14.876942.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 58,30 mq, una superficie lorda totale di 71,70 mq, un'altezza netta interna pari a 3,10 m ed è composta dal disimpegno di 5,30 mq, dalla cucina di 17,60 mq, da una camera di 9,10, dalla camera matrimoniale di 16,60 mq con annessa cabina armadio di 3,50 mq e dal bagno di 6,20 mq (con mobile-lavabo, tazza, bidet, doccia e rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del beige e rosato, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m).

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco e copertura a terrazza.

La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato lucido delle dimensioni di 40 x 40 cm, nelle tonalità del giallo e grigio. Gli infissi interni sono in legno color noce scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro con serrande oscuranti in pvc.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da applique a parete e lampadari. In bagno è presente uno scaldacqua elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti condizionatori tipo split in cucina e nella camera matrimoniale.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è buono. Sono presenti macchie di umidità da condensa nei soffitti dei diversi ambienti.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Ingresso/disimpegno	Secondo	m 5,30 x m 1,00	mq 5,30	mq 6,60
Cucina	Secondo	m 4,90 x m 4,10	mq 17,60	mq 21,20
Camera	Secondo	m 3,00 x m 3,00	mq 9,10	mq 10,45
Camera matrimoniale	Secondo	m 4,95 x m 3,35	mq 16,60	mq 19,90
Cabina armadio	Secondo	m 1,05 x m 3,35	mq 3,50	mq 5,00
Bagno	Secondo	m 1,70 x m 3,65	mq 6,20	mq 8,55
		Totale superficie	mq 58,30	mq 71,70

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Secondo	m 0,80 x m (6,50 + 12,25)	mq 14,40	mq 14,40
		Totale superficie	mq 14,40	mq 14,40

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 71,70	mq 71,70
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAM.: balcone - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 14,40	mq 4,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 76,00

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

L'immobile in oggetto è un lastrico solare, con annessi due ripostigli, sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano terzo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 5**, confinante con proprietà // o loro aventi causa, con Via della Vittoria e con Via Livorno.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco e copertura a terrazza.

Il lastrico solare ha una superficie netta di 47,90 mq; i due ripostigli, adiacenti al vano scala, hanno la superficie netta di 6,20 quello prospiciente su Via della Vittoria e accessibile sia dal vano scala che dalla terrazza e 5,70 mq il ripostiglio accessibile solo dalla terrazza. L'altezza netta interna è pari a m 2,40. La superficie commerciale totale è di mq 28,00.

La pavimentazione della terrazza è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 25 x 25 cm, il parapetto è in muratura. I due ripostigli hanno copertura piana e porte esterne in ferro; in quello prospiciente su Via della Vittoria è presente una finestra con infisso in ferro e avvolgibile oscurante in pvc.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre: sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana nella copertura piana che hanno provocato, in alcuni punti, ossidazione dell'armatura con conseguente espulsione dell'intonaco e di parte delle pignatte.

Coordinate GPS: latitudine 37.225290, longitudine 14.876942.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

Si riporta la tabella con misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ripostiglio</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 1,70 x m 3,65</i>	<i>mq 6,20</i>	<i>mq 9,20</i>
<i>Ripostiglio 1</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 1,70 x m 3,35</i>	<i>mq 5,70</i>	<i>mq 8,40</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 11,90</i>	<i>mq 17,60</i>

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Terrazza</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 4,10 x m 11,65</i>	<i>mq 47,90</i>	<i>mq 54,00</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 47,90</i>	<i>mq 54,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 17,60</i>	<i>mq 17,60</i>
<i>SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAM.: balcone</i>		
<i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i>	<i>mq 25,00</i>	<i>mq 7,50</i>
<i>- rapp. mercantile: 0,10 quota eccedente (mq 54,00 – 25,00 = mq 29,00)</i>	<i>mq 29,00</i>	<i>mq 2,90</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 28,00</i>

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

L'immobile in oggetto è un garage sito a Francofonte con accesso da Via Livorno n° 4, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati del Comune Francofonte al **foglio 43, particella 1192, sub 1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita Euro 74,37, confinante con proprietà // o loro aventi causa, con proprietà // e con Via Livorno.

Coordinate GPS: latitudine 37.225290, longitudine 14.876942.

Il garage in oggetto ha una superficie utile netta di 23,00 mq, una superficie lorda di 28,00 mq, un'altezza netta interna pari a 3,45 m; nella parte posteriore è presente un soppalco di circa mq 9,30 posto ad un'altezza di m 2,00.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco e copertura a terrazza.

La pavimentazione è in piastrelle di cemento delle dimensioni di 25 x 25 cm; è presente un accesso pedonale dal vano scala dell'immobile di cui è parte (avente accesso da Via della Vittoria n° 48) ed un accesso carrabile da Via Livorno n° 4, con apertura basculante in alluminio.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da plafoniere a neon a soffitto. E' presente un lavabo.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Garage</i>	<i>Terra</i>	<i>m 6,80 x m 3,25</i>	<i>mq 23,00</i>	<i>mq 28,00</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 23,00</i>	<i>mq 28,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 28,00</i>	<i>mq 28,00</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 28,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

L'appartamento sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano secondo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 4**, alla data del sopralluogo, risultava essere abitato dagli esecutati // e dal proprio nucleo familiare.

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Il lastrico solare, con annessi due ripostigli, sito a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano terzo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 5**, alla data del sopralluogo, risultava essere utilizzato dagli esecutati //.

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Il garage sito a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 1192, sub 1**, alla data del sopralluogo, risultava essere utilizzato dagli esecutati //.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili in oggetto pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione n. 22923/5009 dell'1 Ottobre 2008** nascente da **ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo, rep. n. 3941/1102, in notaio Laurino Giuseppina, del 30 Settembre 2008 a favore di **Banca per la Casa S.p.A.** con sede a Milano, C.F.: 13263030150 e contro //, nato a // - C.F.: PGN // e //, nata a // - C.F.: // //, mutuo di Euro 70.000,00, durata 30 anni, ipoteca di Euro 105.000,00, gravante su:

- Abitazione a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2-3, in Catasto al **foglio 43, particella 1192, sub 4**;
- Lastrico solare a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 3, in Catasto al **foglio 43, particella 1192, sub 5**;
- Garage C/6 a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano T, in Catasto al **foglio 43, plla 1192, sub 1**.

- **Trascrizione n. 12032/8638 del 24 Luglio 2018** nascente da **pignoramento** n. 2612/18 del 4 Giugno 2018 emesso dal Tribunale di Siracusa, a favore di **Unicredit S.p.A.** con sede a Milano - C.F.: 00348170101 e contro //, nato a //

- C.F.: PGN // e //, nata a // - C.F.: // //, sui seguenti immobili:

- Abitazione a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 2-3, in Catasto al **foglio 43, particella 1192, sub 4**;
- Lastrico solare a Francofonte in Via della Vittoria n° 48, piano 3, in Catasto al **foglio 43, particella 1192, sub 5**;
- Garage C/6 a Francofonte in Via Livorno n° 4, piano T, in Catasto al **foglio 43, plla 1192, sub 1**.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- A //, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per ½ ciascuno della piena proprietà, gli immobili in oggetto sono pervenuti giusto **Atto di Vendita** in notaio Laurino Giuseppina del **30 Settembre 2008**, rep. n. 3940/1101, trascritto l'1 Ottobre 2008 ai nn. 22922/15119, da potere di //, nato a // il // - C.F.: // e //, nata a // il // - C.F.: //.

- A //, in regime di comunione legale dei beni con //, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto **Decreto di trasferimento immobili del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare** di Siracusa del **19 Dicembre 2007**, rep. 2169/2007, trascritto il 17 Gennaio 2008 ai nn. 1341/899, da potere di //, nata a // - C. F.: // e //, nato a // - C.F.: //.

- A // e // gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto **Atto di Vendita** in notaio Francesco Zichichi del **13 Maggio 1982**, trascritto l'11 Giugno 1982 ai nn. 9174/7724, da potere di //, nato a //, //, nata a //, //, nato a //, //, nata a //, //, nato a //, //, nata a // e //, nata a //.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

- Il Comune di Francofonte ha rilasciato l'**Autorizzazione a Costruire** datata 20.12.1960 per la sopraelevazione **del primo piano** della casa di abitazione sita in Francofonte in Via della Vittoria n° 10-12 (oggi n° 48) angolo Via Livorno alla Ditta //.

- Nell'Atto di Vendita rogato dal notaio Francesco Zichichi del 13 Maggio 1982 con il quale // acquistano gli immobili in oggetto, i venditori dichiarano che *"la costruzione del secondo piano venne iniziata nel 1966, giusta nulla osta n° 1 del Sindaco di Francofonte del 19 Settembre 1966 e non ultimato"*.

- Nell'Atto di Vendita rogato dal notaio Laurino Giuseppina del 30 Settembre 2008 con il quale // acquistano gli immobili in oggetto, i venditori // dichiarano che la costruzione degli immobili in oggetto è stata realizzata in **data antecedente al 1° Settembre 1967**.

- All'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte non risulta essere stato rilasciato Permesso di Agibilità/Abitabilità per gli immobili in oggetto.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la presenza del disimpegno e della cabina armadio.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 2 e dell'IMM 3 rispecchiano le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Francofonte**, approvato con D. D. G. n° 364/DRU del 11.06.2002, gli immobili in oggetto siti in Via della Vittoria n° 48 angolo Via Livorno ricadono nella sottozona omogenea **"B1" Abitato esistente adiacente al centro storico**, normata dagli artt. 13 e 14 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 13 - Classificazione delle Zone B

1 – Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- b) artigianato di servizio;
- c) commercio a dettaglio;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni;
- f) garages di uso pubblico

Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze.

2 – Le Zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B1 – Zone adiacenti al centro storico, e a morfologia compatta;

B2 – Zone di recente edificazione, ed in via di completamento.

Art. 14 - Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro storico

1 – La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

2 – Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3 – La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5

4 – I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.
- c) È ammessa la singola concessione per i lotti interclusi con superficie superiore ai mq. 1000 se urbanizzati.

5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 – La distanza fra fabbricati, sia che insistono sullo stesso lotto che su lotti diversi, non potrà essere inferiore a mt. 10,00 anche se le pareti che si fronteggiano non siano finestrate.

7 – E' consentita l'edificazione in aderenza, sul confine o in ritiro; qualora la costruzione sia prevista in ritiro, tale ritiro non potrà essere inferiore a mt. 5,00 e comunque nel rispetto di quanto al punto precedente.

8 – Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

9 – piani fuori terra massimo tre.

10 – destinazione d'uso ammesse:

- a) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- b) artigianato di servizio,
- c) commercio al dettaglio;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni;
- f) garages ad uso pubblico.

Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze.

2.6 Quesito 4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **95,9370 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 01-2020 del 20.01.2020 redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. ID: 664922 del 20.01.2020 nel Catasto Energetico fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

APE non previsto dalla normativa vigente.

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

APE non previsto dalla normativa vigente.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei singoli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 - I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4
I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in esame è di circa **€/mq 700,00**;
- I valori OMI riportati per un immobile destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 700,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 600,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame e per la tipologia di civile abitazione, varia per la vendita da un minimo di €/mq 378,00 ad un massimo di €/mq 504,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 441,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (700,00 + 600,00 + 441,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{580,00}}$

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona residenziale semicentrale a sud-ovest di Francofonte, dotata di parcheggi e servizi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile è in regola con le norme edilizie/urbanistiche; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "buoni" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,00$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:
 $K_t = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = \underline{\underline{0,95}}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 580,00 si ottiene: Euro/mq 580,00 x 0,95 = **€/mq 551,00**

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5
I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in esame è di circa **€/mq 700,00**;
- I valori OMI riportati per un immobile destinato a civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 700,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 600,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame e per la tipologia di civile abitazione, varia per la vendita da un minimo di €/mq 378,00 ad un massimo di €/mq 504,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 441,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (700,00 + 600,00 + 441,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{580,00}}$

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona residenziale semicentrale a sud-ovest di Francofonte, dotata di parcheggi e servizi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile è in regola con le norme edilizie/urbanistiche; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "mediocri" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:

$$K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 580,00 si ottiene: Euro/mq 580,00 x 0,90 = **€/mq 522,00**

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a box nella zona semicentrale di Francofonte in esame è di circa **€/mq 550,00**;
- I valori OMI riportati per un immobile destinato a box nella zona semicentrale di Francofonte in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 550,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 475,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame e per la tipologia di box, varia per la vendita da un minimo di €/mq 378,00 ad un massimo di €/mq 504,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 441,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(550,00 + 475,00 + 441,00)/3 =$ **€/mq 489,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona residenziale semicentrale a sud-ovest di Francofonte, dotata di parcheggi e servizi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,00$);
- vi è corrispondenza con la Concessione Edilizia; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a:

$$K_t = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 0,95$$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 489,00 si ottiene: Euro/mq 489,00 x 0,95 = **€/mq 465,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 76,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 551,00

Valore Totale = Euro 41.876,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 41.876,00** (Euro quarantunomilaottocentosettantasei/00)

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Destinazione d'uso = civile abitazione: lastrico solare

Superficie commerciale immobile = mq 28,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 522,00

Valore Totale = Euro 14.616,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 14.616,00** (Euro quattordicimilaseicentosedici/00)

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Destinazione d'uso = garage

Superficie commerciale immobile = mq 28,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 465,00

Valore Totale = Euro 13.020,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 13.020,00** (Euro tredicimilaventi/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, in accordo a quanto indicato dal Borsino immobiliare.it, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: **3,4%**.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del Primo Semestre 2019, Borsino immobiliare).

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto è di circa €/mq x mese **2,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,90 ad un massimo di €/mq x mese 2,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame, per la tipologia di civile abitazione variano da un minimo di €/mq x mese 0,80 ad un massimo di €/mq x mese 1,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,25**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,50 + 2,30 + 1,25)/3 =$ €/mq x mese **2,02**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 =$ **0,95**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **2,02**, si ottiene: €/mq x mese $2,02 \times 0,95 =$ **€/mq 1,92**

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto è di circa €/mq x mese **2,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di civile abitazione nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,90 ad un massimo di €/mq x mese 2,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame, per la tipologia di civile abitazione variano da un minimo di €/mq x mese 0,80 ad un massimo di €/mq x mese 1,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,25**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,50 + 2,30 + 1,25)/3 =$ €/mq x mese **2,02**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,90 =$ **0,90**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **2,02**, si ottiene: €/mq x mese $2,02 \times 0,90 =$ **€/mq 1,82**

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di box nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto è di circa €/mq x mese **2,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di box nella zona semicentrale di Francofonte in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,40 ad un massimo di €/mq x mese 2,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,70**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Gennaio 2020, per la zona in esame, per la tipologia di box, variano da un minimo di €/mq x mese 0,80 ad un massimo di €/mq x mese 1,70 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **1,25**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,00 + 1,70 + 1,25)/3 =$ €/mq x mese **1,65**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,00 \times 1,00 \times 0,95 =$ **0,95**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **1,65**, si ottiene: €/mq x mese $1,65 \times 0,95 =$ **€/mq 1,57**

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 76,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,92

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 1.751,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 525,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 1.226,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,4% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 1.226,00 / 0,034 = Euro 36.059,00 (Euro trentaseimilacinquantanove/00)

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Destinazione d'uso: civile abitazione: lastrico solare

Superficie commerciale immobile = mq 28,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,82

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 612,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 184,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 428,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,4% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 428,00 / 0,034 = Euro 12.588,00 (Euro dodicimilacinquecentottantotto/00)

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Destinazione d'uso: garage

Superficie commerciale immobile = mq 28,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,57

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 528,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 158,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 370,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,4% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 370,00 / 0,034 = Euro 10.882,00 (Euro diecimilaottocentottantadue/00)

Media dei valori

Il valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Euro (41.876,00 + 36.059,00) / 2 = Euro 38.967,50, arrotondato = Euro 39.000,00

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Euro (14.616,00 + 12.588,00) / 2 = Euro 12.602,00, arrotondato = Euro 12.600,00

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Euro (13.020,00 + 10.882,00) / 2 = Euro 11.951,00, arrotondato = Euro 12.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 4

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- la denuncia di variazione al Catasto per diversa distribuzione degli spazi, stimati in Euro 500,00;
- tinteggiatura soffitti, stimati in Euro 1.500,00:

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 39.000,00 – 500,00 – 1.500,00 = Euro 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,92 €/mq per mese, ovvero di 145,00 Euro mensili, pertanto:

il **VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 145,00 Euro mensili, ovvero 1.740,00 Euro annui.**

LOTTO 2. IMM 2: Lastrico solare a Francofonte, Via della Vittoria 48. C. F. fg 43, plla 1192, sub 5

Al valore di mercato del LOTTO 2 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di manutenzione dei soffitti, stimati in Euro 2.600,00:

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 2, al netto delle spese, sarà:**

Euro 12.600,00 – 2.600,00 = Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 281/18: Unicredit S.p.A. contro //

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 2 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,82 €/mq per mese, ovvero di 50,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 2 è pari a 50,00 Euro mensili, ovvero 600,00 Euro annui.

LOTTO 3. IMM 3: Garage a Francofonte, Via Livorno n° 4. C. F. fg 43, plla 1192, sub 1

Al **valore di mercato del LOTTO 3** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, saranno decurtati gli oneri per opere di finitura parete prospiciente Via Livorno, stimati, in:

- tinteggiatura e finitura soffitto e parete, stimati in **Euro 500,00:**

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 3, al netto delle spese, sarà:**

Euro 12.000 – 500,00 = Euro 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile 3 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,57 €/mq per mese, ovvero di 45,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 3 è pari a 45,00 Euro mensili, ovvero 540,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 19 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia atti di provenienza;

All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 6 - Copia Concessioni Edilizie, Agibilità e Stralcio P.R.G.;

All. 7 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;

All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 25.01.2020

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro