



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n°401/2013



3 OTTOBRE 2014

ING. STEFANO SPADARO



Sommario

1. Bene immobile da stimare	3
1.1. Consistenza	5
2. Intestazione catastale.....	6
3. Conformità della costruzione alla concessione edilizia	7
4. Possibilità di bene divisibile	7
5. Disponibilità dell'immobile	8
6. Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici	8
7. Valutazione del prezzo di mercato	9
7.1. Stima sintetica	9
7.2. Stima reddituale.....	12
8. Conclusioni.....	13
9. Elenco degli allegati.....	14
9.1. Allegato 1- Documentazione fotografica	14
9.2. Allegato 2- Ricevuta di consegna e accettazione per modulo richiesta di accesso atti.....	14
9.3. Allegato 3- Copia del verbale della commissione edilizia del 1975.....	14
9.4. Allegato 4- E-mail ricevuta dal funzionario responsabile del Comune di Buccheri	14
9.5. Allegato 5- Planimetrie catastali e visure	14
9.6. Allegato 6- Ispezione ipotecaria	14
9.7. Allegato 7- Verbale di accesso	14
9.8. Allegato 8- Ricevute di pagamento.....	14
9.9. Allegato 9- Istanza di liquidazione	14

Indice figure

Figura 1- Prospetto di via Vittorio Emanuele III n.67.....	15
Figura 2 - ingresso e scala dell'abitazione di via Vittorio Emanuele III n.67.....	15
Figura 3 – Cucina dell'abitazione di via Vittorio Emanuele n.67.....	16
Figura 4 – Bagno dell'abitazione di Via Vittorio Emanuele III n.67.....	16
Figura 5- Camera Matrimoniale dell'abitazione di via Vittorio Emanuele III n.67	17
Figura 6 - Camera singola dell'abitazione di via Vittorio Emanuele III n.67	17
Figura 7- Prospetto della bottega di piazza Roma n.15.....	18
Figura 8-Prospetto laterale della bottega di piazza Roma n.15	18



ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.d.E. **Dr.ssa Salamone Chiara**



ESECUZIONE N.: **401/2013**

Creditore procedente: Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop e Unicredit S.p.a.

Debitore: 



PREMESSO CHE:

In data 12.06.2014 il sottoscritto Ing. Stefano Spadaro con studio in Carlentini, via del Mare 122 è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti;

Il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

- a) **L'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, delle eventuali millesimi di parti comuni;**
- b) **Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati il conteso in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;**
- c) **Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**
- d) **I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari;**
- e) **L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso uffici comunali competenti;**
- f) **La descrizione analitica di ciascuno dei beni presenti nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e**





indicando in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione. Nei medesimi paragrafi saranno indicate le caratteristiche strutturali del bene;

- g) Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) La valutazione complessiva dei beni indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile con le indicazioni dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al m² del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima e il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni;
- i) Precisare nel caso della quota indivisa la valutazione della sola quota; se il bene risulta invece comodamente divisibile precisare gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 45 giorni prima dalla data della prossima udienza, fissata per il 20 Novembre 2014.

Il C.T.U. ha eseguito un accesso secondo la seguente tempistica:

- o Il giorno 30 Giugno 2014 ore 17:00 in via Vittorio Emanuele III n°67 e successivamente in piazza Roma n°15 nel Comune di Buccheri.

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. presenta la:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Bene immobile da stimare

Dagli studi dei fascicoli e dalle indagini effettuate si evince che i beni immobili da pignorare e quindi oggetto di stima riguardano due fabbricati, situati in via Vittorio Emanuele III n°67 e in piazza Roma n°15 nel Comune di Buccheri.

Il fabbricato ubicato in piazza Roma n°15 riguarda un edificio risalente al secolo XVIII a due elevazioni fuori terra, in cui a piano terra vi è un esercizio commerciale di tabacchi e al primo piano vi è un locale deposito, catastalmente riportato al Foglio 51 particella 1491 sub 1 e sub2.

Il fabbricato ubicato in via Vittorio Emanuele III n°67, destinato a civile abitazione, è composto da tre livelli di cui uno seminterrato e gli altri due fuori terra, catastalmente



riportato al Foglio 51 particella 2398 sub 6.

In base ai controlli condotti dallo scrivente l'epoca di costruzione del fabbricato in cui ricade l'abitazione del Sig.re [REDACTED] è stimata in un periodo intorno il 1975, sulla base del verbale della Commissione Edilizia Comunale del 10/04/1975, in cui venne esaminato il progetto redatto dal [REDACTED] per la modifica e costruzione di una casa di civile abitazione in via Vittorio Emanuele.

Lo scrivente CTU in data 31 Luglio 2014 tramite PEC ha presentato domanda di richiesta accesso agli atti, per i beni immobili oggetto del pignoramento, all'area tecnica del Comune di Buccheri, come si evince dalla ricevuta di consegna e accettazione (Cfr. allegato2). Con la suddetta richiesta si chiedeva copia fotostatica del progetto architettonico, concessione o licenza edilizia e certificato di abitabilità e agibilità.

A partire da tale data, poiché non si è avuta nessuna risposta, sono stati fatti diversi solleciti per via telefonica al Capo Area Archivio del Comune di Buccheri Dr. [REDACTED], peraltro cugino del debitore come dichiarato telefonicamente dallo stesso.

In data 02/09/2014 viene comunicato al CTU con prot. 6647/mail che la concessione edilizia n.24/1975 intestata alla ditta [REDACTED] non è stata rinvenuta presso l'archivio comunale, allegando copia del verbale della commissione edilizia comunale del 10/04/1975 in cui si evince il parere positivo al progetto presentato dal Geom. S. Moncada (Cfr. allegato 3).

Successivamente in data 04/09/2014 il funzionario responsabile del procedimento [REDACTED] del Comune di Buccheri comunica tramite e-mail che non è stata rinvenuta la pratica edilizia intestata alla ditta [REDACTED], inoltre non vi è stato rilasciato fino a tale data il certificato di abitabilità (Cfr. allegato 4).

In base a quanto esposto, lo scrivente CTU non può stabilire la regolarità del fabbricato di via Vittorio Emanuele III n°67 sotto il profilo edilizio e urbanistico pur avendo concessione edilizia rilasciata nel 1975, poiché il Comune di Buccheri non ha fornito la pratica edilizia in merito, non permettendo di confrontare il progetto architettonico con lo stato di fatto.

Ritengo però di poter dire in base ai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale dell'immobile risalente al 12/09/1987 che non vi sono state apportate modifiche né interne né esterne.

Per quanto riguarda il bene immobile ubicato in piazza Roma n.15 trattasi di

fabbricato risalente al XVIII secolo quindi privo di documentazione tecnica, si evince solo la planimetria catastale risalente al 1940, conforme allo stato di fatto fino alla data del sopralluogo.

I beni immobili sono ubicati in una zona del centro storico, e nella divisione in zone del territorio comunale di Buccheri, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 rientrano nella zona A. Le zone classificate A comprendono parti della struttura urbana di interesse storico, architettonico, ambientale e panoramico e coincidono con il nucleo di fondazione e la prima espansione.

Entrambi gli edifici si presenta in buono stato e non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro, gli immobili sono interamente rifiniti con materiali di modesta entità e riveliamo un buon stato di manutenzione e conservazione.

Sul prospetto, nell'appartamento di via Vittorio Emanuele III n°67, si nota solo la presenza di umidità discendente lineare in corrispondenza dell'intradosso del balcone, in ogni caso ritengo di poterla considerare nel suo complesso un'abitazione di tipo economica.

Attualmente, posso ritenere che i beni immobili, di cui fanno parte la bottega con il locale deposito ubicati in piazza Roma n°15 e l'appartamento disposto su tre livelli destinato a civile abitazione di via Vittorio Emanuele III n°67, sono interamente di proprietà del Sig.re [REDACTED] e sono goduti sia dallo stesso che dalla sua famiglia.

1.1. Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali (Cfr. Allegato 5) e dal confronto con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti.

I locali dell'abitazione hanno altezza differente su ogni piano:



- Il piano semi interrato di m.1,85;
- Il piano rialzato di m. 3,20;
- Il piano primo di m. 2,95.



Appartamento di via Vittorio Emanuele III n°67				
Vano	Unità di misura	Superficie reale	Coefficiente	Superficie catastale/commerciale
Ripostiglio (p.s.i.)	m ²	84,24	1,00	84,24
Ingresso (p.r.)	m ²	9,90	1,00	9,90
Scala	m ²	5,60	1,00	5,60
Zona pranzo (p.r.)	m ²	27,80	1,00	27,80
Cucina (p.r.)	m ²	15,10	1,00	15,10
Salotto (p.r.)	m ²	20,70	1,00	20,70
W.C. (p.r.)	m ²	8,80	1,00	8,80
Disimpegno (p.p.)	m ²	4,40	1,00	4,40
Ripostiglio (p.p.)	m ²	5,60	1,00	5,60
W.C. (p.p.)	m ²	5,20	1,00	5,20
Letto matrimoniale	m ²	23,90	1,00	23,90
Camera (p.p.)	m ²	19,50	1,00	19,50
Camera (p.p.)	m ²	23,30	1,00	23,30
Balcone (p.p.)	m ²	9,00	0,30	2,70
Totale	m²			256,74
<i>Totale superficie reale lorda</i>	<i>m²</i>	<i>263,04</i>		

A tale consistenza occorre aggiungere la bottega (foglio 51 p.la 1491 sub 1) e il locale deposito (foglio 51 p.la 1491 sub 2) rispettivamente piano terra e primo per mq. 17 su ogni piano, con altezza utile di m. 3,20 m. ubicati in piazza Roma n°15.

2. Intestazione catastale

I beni oggetto della presente stima sono iscritti al N.C.E.U del Comune di Buccheri al Foglio 51 della particella 2398 sub 6 per quanto riguarda l'appartamento di via Vittorio Emanuele III n°67 e al Foglio 51 della particella 1491 sub 1 e sub 2 per l'edificio di piazza Roma n°15.

Gli immobile censiti al catasto fabbricati presentano i seguenti valori di classamento in base alle ultime variazioni catastali effettuate:

- P.la 2398 sub 6: Categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 494,90€;
- P.la 1491 sub 1: categoria C/1, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 296,76€;
- P.la 1491 sub 2: categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 57,07€;

Inoltre sono state reperite le planimetrie catastali che permettono di eseguire una verifica con lo stato di fatto per la determinazione della superficie netta e commerciale,



necessaria per la stima richiesta.

3. Conformità della costruzione alla concessione edilizia

Dai rilievi e dalle indagini effettuati e in base al parere positivo dato dalla commissione edilizia del Comune di Buccheri nel 1975 in merito al progetto sull'immobile di via Vittorio Emanuele III n.67, si presuppone che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati e anche all'interno non vi sono opere in contrasto o meno con gli strumenti urbanistici vigenti.

Ciò nonostante, non si può stabilire con certezza la conformità della costruzione perché non si è potuto effettuare un controllo sulla pratica edilizia rilasciata dal Comune di Buccheri, poiché non rinvenuta in archivio secondo quanto comunicato al CTU. Oltre a ciò, il funzionario responsabile Ing. Paolo Vacirca, comunica tramite e-mail allo scrivente CTU che l'immobile di via Vittorio Emanuele III n.67 è privo di certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda il bene immobile ubicato in piazza Roma n.15 trattasi di fabbricato risalente al XVIII secolo quindi privo di documentazione tecnica, si evince solo la planimetria catastale risalente al 1940, conforme allo stato di fatto fino alla data del sopralluogo.

Inoltre si fa presente che i beni immobili sono privi di attestato di prestazione energetica APE ai sensi del D.lgs. 19 Agosto 2005 n.192 e ss. mm. ii. relativo agli edifici residenziali e non residenziali, quindi non è possibile attestare la classe energetica dell'edificio e la qualità dell'involucro edilizio.

4. Possibilità di bene divisibile

L'unità immobiliare di via Vittorio Emanuele III n.67 già descritta, oggetto della presente stima, è una proprietà indivisibile per via della scala interna che mette in comunicazione piano terra e primo. Invece, l'immobile che ricade su piazza Roma n°15 è una proprietà divisibile in quanto presenta due unità immobiliari urbane, composte da un piano terra a destinazione bottega e un piano primo a destinazione locale deposito, che non sono in comunicazione tra loro e presentano un accesso indipendente per ogni piano.

In particolar modo dalla piazza antistante l'immobile vi è un ingresso diretto per il piano terra e un ingresso diretto per il piano primo accessibile dal vicolo Gesù Maria perpendicolare alla piazza.

5. Disponibilità dell'immobile

Attualmente i beni immobili di proprietà esclusiva del Sig. ██████████, quali:

- Il fabbricato ubicato in piazza Roma n.15 disposto su due livelli fuori terra, di cui al piano terra l'attività commerciale di tabacchi e al piano primo il locale deposito;
- Il fabbricato ubicato in via Vittorio Emanuele III n°67 disposto su tre livelli di cui due fuori terra e uno interrato, destinato a civile abitazione;

Si trovano in possesso del debitore e della sua famiglia, precisando che nel locale al piano terra di piazza Roma n°15, vi è l'attività commerciale di tabacchi esercitata dal Sig. ██████████. Inoltre si fa presente che il debitore si trova in regime di separazione dei beni.

6. Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici

Dalle indagini effettuate risulta che gli immobile rientrano nella zona 'A' e sottozona 'A0' denominata centro storico, secondo la suddivisione del territorio comunale in zone definite ai sensi dell'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968.

Gli interventi edilizi consentiti nelle zone A sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente. Pertanto, nelle more della formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ex legge n. 457/78 ed ex art. 55 legge regionale n. 71/78, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte del tessuto urbano; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previa autorizzazione della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali, di ristrutturazione edilizia con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale, l'eliminazione di superfetazioni degradanti e la riqualificazione dei prospetti.

Sono date prescrizioni relativamente all'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici, ai rifacimenti degli intonaci, alla manutenzione degli apparati litici a faccia vista, etc.

Altresi, nelle fasi di restauro delle facciate è prescritta la rimozione di rivestimenti, tubazione di scarichi, impianti idrici e di qualsiasi materiale non originale, comprese vetrinette espositive o insegne luminose.

Infine, ulteriori prescrizioni riguardano tutti gli elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico.

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente come:



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della causa al coniuge;
- Altri pesi e limitazioni d'uso.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono:

- Ipoteche volontarie;
- Ipoteche giudiziali;
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Inoltre, si informa l'acquirente che non vi saranno spese condominiali ordinarie e straordinarie ed eventuali spese condominiali scadute, poiché l'immobile non fa parte di nessun condominio.

Per l'eliminazione del pignoramento vi è un costo di 200euro per imposta ipotecaria, 35euro per tassa ipotecaria e 59 euro per imposta di bollo, il tutto per un totale di € 294.

7. Valutazione del prezzo di mercato

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo (di cui al punto 7.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo (di cui al punto 7.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. E' opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento è quella "catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei beni immobili in quanto direttamente confrontabili con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

7.1. Stima sintetica

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per

confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$Vx = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma px$$

Dove Vx è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, px è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del codice di zona B1, fascia centrale, microzona catastale n.1, del Comune di Buccheri (SR), riportano per abitazioni di tipo economico nella zona di interesse valori compresi tra €/m² 400 e €/m² 520 (da tabella), peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	650	L	1,9	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	520	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	350	450	L	1,3	1,7	L

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecniche del bene immobile, considerando quindi per ogni caratteristica presa in esame un coefficiente di ragguaglio e ottenuto quindi un coefficiente medio che ci permette di decurtare il valore di mercato fornito dalla banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, avvicinandoci al più probabile valore reale. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a €/m² 395,2 scaturito dal prodotto tra il valore di mercato max. e il coefficiente medio di ragguaglio, che moltiplicato per la superficie convenzionale totale di 256,74 m² fornisce il valore di mercato dell'immobile, su via Vittorio Emanuele n.67, di 101.463,65 €.



Immobile Oggetto di Stima di via Vittorio Emanuele III n°67		Coeff. di ragguaglio	
Caratteristiche estrinseche	Zona	Centrale	0,8
	Collegamenti	Ottimi	1
	Posizione	Ottima	0,8
	Servizi	Poco presenti	0,6
	Qualità ambientale	Ottima	1
	Qualità urbanistica	Buona	0,8
	Qualità architettonica	Buona	0,8
	Mix socio-professionale	Sufficiente	0,6
	Salubrità	Ottima	1
	Congestione	Assente	1
	Tipo di vincolo	Paesaggistico	0,8
Caratteristiche intrinseche e tecniche	Vetustà	25<anni<50	0,6
	Tipologia edilizia	Contiguo	0,8
	Tipologia costruttiva	Muratura	0,8
	Luminosità	Ottima	1
	Panoramicità	Sufficiente	0,8
	Livello	Intermedio	0,8
	Prospicienza	Su strada	0,6
	Tamponature	Muratura	0,8
	Copertura	A tetto	0,9
	Finiture		
	Esterne	Tinteggiatura	0,8
	Interne	Idropittura	1
	Servizi igienici	Buono stato di conservazione	0,9
	Impianto		
	Idrico	Buono stato di conservazione	0,9
	Elettrico	Buono stato di conservazione	0,9
	Gas	Buono stato di conservazione	0,9
	Telefonico	Buono stato di conservazione	0,9
	Fognario	Normale stato di conservazione	0,8
	Ascensore o montacarichi	Assente	0,2
	Riscaldamento centralizzato	Assente	0,2
	Acqua calda centralizzata	Assente	0,2
	Condizionamento centralizzato	Assente	0,2
	Fonti energetiche alternativi	Assente	0,2
	Infissi	Alluminio	0,9
	Pavimentazione		
	Interna	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,8
	Esterna	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,8
	Isolamento	Nessuno	0,6
	Conservazione	Buono	0,9
Manutenzione	Buona	0,9	
Coefficiente medio di ragguaglio		0,76	



$$(\Sigma V/\Sigma p)=520 \text{ €/m}^2 \times 0,76 = 395,2 \text{ €/m}^2$$

$$\Sigma px = \text{superficie catastale/commerciale} = 256,74 \text{ m}^2$$

$$Vx = (\Sigma V/\Sigma p) \Sigma px = 395,2 \times 256,74 = 101.463,65 \text{ € (appartamento)}$$



A tale valore occorre aggiungere il fabbricato ubicato in piazza Roma n°15 composto da piano terra e piano primo di superficie catastale 17 m² a piano. Adottando lo stesso principio precedente, in base i valori forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate relative alle destinazioni commerciali al codice di zona B1, fascia centrale, microzona catastale n.1, del Comune di Buccheri (SR), si considera per la bottega un valore compreso tra 800 €/m² e 1200 €/m² e per il locale deposito un valore compreso tra 300€/m² e 400€/m².

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,8	L
Negozi	OTTIMO	800	1200	L	4,5	7,8	L

Tendendo conto della vetustà appare congruo attribuire un valore medio unitario di 1000€/m² per la bottega e 350€/m² per il locale deposito, che rappresentano il costo di stima al metro quadrato.

$$\text{Il valore stimato della bottega è } (17\text{m}^2 \times 1000\text{€/m}^2) = 17.000\text{€}$$

$$\text{Il valore stimato del locale deposito è } (17\text{m}^2 \times 350\text{€/m}^2) = 5.950\text{€}$$

7.2. Stima reddituale

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato (**Vx**) è determinato dalla seguente espressione:

$$Vx = Bf/i$$

Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile secondo la recente normativa "patti in deroga":

- Canone stimato in €100 al mese, reddito lordo annuo 1200€ per il locale deposito,
 - Canone stimato in €200 al mese e reddito lordo annuo 2400€ per la bottega,
 - Canone stimato in €400 al mese e reddito lordo annuo 4800€ per l'appartamento,
- al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è



forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione virtuale);

i è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione. Considerato che il BTP ha un rendimento effettivo netto del 3,22% (secondo la quotazione del 28/04/2014) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT del mese di Aprile 2014 (+0,3%), si calcola per sottrazione l'interesse reale $i = 2,92\%$.

a) $V_x = Bf/i = 1200 * 0,75/0,0292 = \mathbf{€ 30.821,91}$ (locale deposito)

b) $V_x = Bf/i = 2400 * 0,75/0,0292 = \mathbf{€ 61.643,83}$ (bottega)

c) $V_x = Bf/i = 4800 * 0,75/0,0292 = \mathbf{€ 123.287,67}$ (appartamento)

Tali valori, riferiti agli immobili nel suo complesso, sono diversi con quanto trovato al § 7.1 e conferma che - in generale - le quotazioni degli immobili diminuiscono all'aumentare del tasso di interesse reale a parità di canone di locazione (peraltro legato anche alla dinamica delle retribuzioni). Pertanto al fine della presente stima si adotta il valore medio trovato tra le due modalità, quella sintetica e reddituale:

A. **Locale deposito:** $[(5.950+30.821,91) / 2] = \mathbf{18.386€}$

B. **Bottega:** $[(17.000+61.643,83) / 2] = \mathbf{39.322€}$

C. **Appartamento:** $[(101.463,65 + 123.287,67) / 2] = \mathbf{112.376€}$

8. Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato di due fabbricati collocati nella zona del centro storico nel Comune di Buccheri:

- Unità immobiliare urbana ubicata in via Vittorio Emanuele III n°67 disposta su tre livelli destinata a civile abitazione composta da un piano interrato con destinazione ripostiglio accessibile dal piano rialzato attraverso una botola; un piano rialzato composto da ingresso, cucina, zona pranzo, salotto e bagno; una scala interna comunicante tra il piano rialzato e il piano primo a sua volta composto da tre camere da letto e un bagno. Amministrativamente riportato al N.C.E.U. al foglio 51 p.IIa 2398 sub 6, di consistenza 7 vani e una superficie catastale/commerciale di m² 256,74 (superficie reale lorda m² 263,04 e superficie balcone m² 9,00).



- Due unità immobiliari urbane ubicate in piazza Roma n°15 composte da piano terra con destinazione bottega e un piano primo con destinazione locale deposito, rispettivamente di consistenza 17 m². Amministrativamente sono riportati al N.C.E.U. al foglio 51 p.lla 1491 sub1 e sub 2.

Bene immobile ubicato in piazza Roma n°15	Locale deposito	18.386 €
	Bottega	39.322 €
Bene immobile ubicato in via Vittorio Emanuele III n.67	Appartamento	112.376 €
Valutazione complessiva		170.084 €

9. Elenco degli allegati

- 9.1. *Allegato 1- Documentazione fotografica*
- 9.2. *Allegato 2- Ricevuta di consegna e accettazione per modulo richiesta di accesso atti*
- 9.3. *Allegato 3- Copia del verbale della commissione edilizia del 1975*
- 9.4. *Allegato 4- E-mail ricevuta dal funzionario responsabile del Comune di Buccheri*
- 9.5. *Allegato 5- Planimetrie catastali e visure*
- 9.6. *Allegato 6- Ispezione ipotecaria*
- 9.7. *Allegato 7- Verbale di accesso*
- 9.8. *Allegato 8- Ricevute di pagamento*
- 9.9. *Allegato 9- Istanza di liquidazione*

Con la presente relazione, costituita da 14 pagine dattiloscritte e 9 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Siracusa, li 03/10/2014

Il C.T.U.
Ing. Stefano Spadaro