

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 432/2016
Giudice relatore: Dott.ssa Di STAZIO Maria Cristina

Esecuzione promossa da: DOVALUE S.P.A. nq di mandataria di PRISMA SPV S.R.L. già DOBANK S.P.A. (già UCCMB) + 2

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

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 19/05/2024



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'ordina 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 hanno avuto inizio il 4 Aprile 2024, alle ore 16:00, presso l'unità immobiliare oggetto della procedura sita ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, alla presenza del custode giudiziario avv. Sabella Antonio.

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

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile 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 Augusta per l'effettuazione di ricerche;

- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per copia Atto di Compravendita.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di potere esporre quanto appresso.

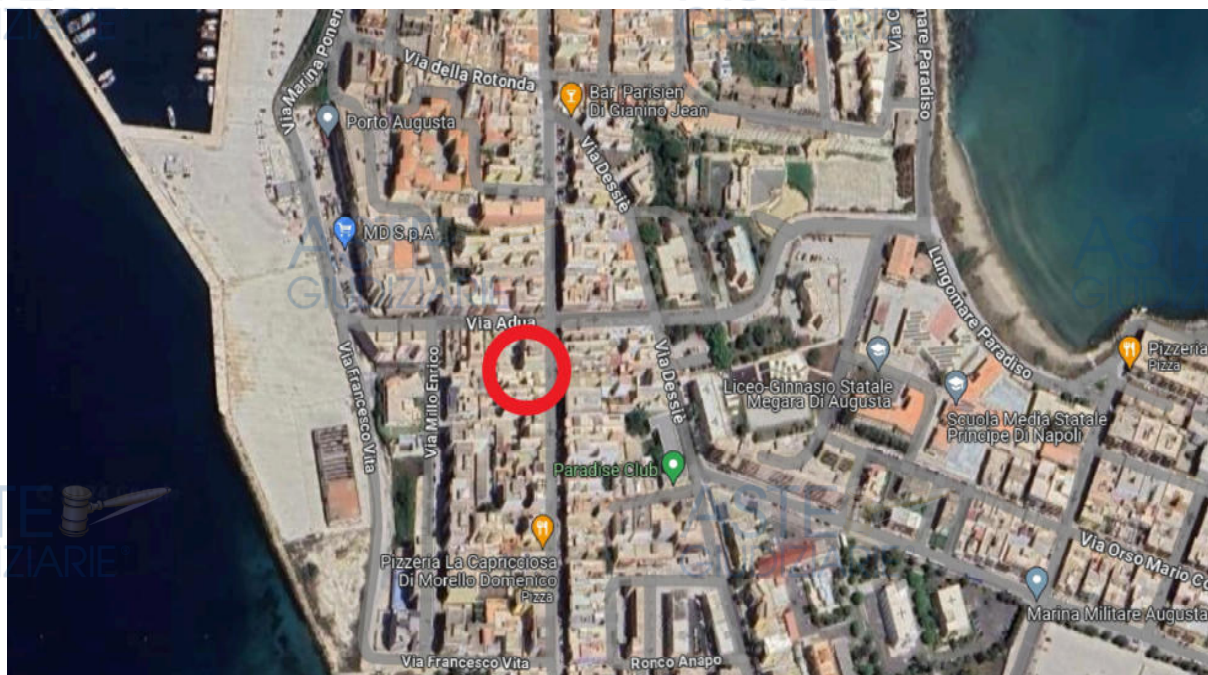


Immagine 1. Augusta: individuazione Immobile su Google Earth

Tribunale Civile di SR - Proc. Escc. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV 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: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

Appartamento sito ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91, p.lla 2350, sub 3** (già foglio 97, p.lla 44, sub 3), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie totale 189 mq, superficie escluse aree scoperte 186 mq, rendita Euro 503,55, indirizzo Viale Risorgimento n° 37/A, piano primo, in ditta a //////////////////////////////////////////////////////////////////, nata il //////////////////////////////////////////////////////////////////, proprietà 1/1.

Confinante con Viale Risorgimento, con proprietà ////////////////////////////////////////////////////////////////// e con edificio in condominio al civico 33 di Viale Risorgimento.

Dati derivanti da:

- *Variatione per modifica identificativo del 5.10.2007 – Pratica n. SR0228279 in atti dal 5.10.2007 –*
- *Variatione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 35434.3/2007);*
- *Variatione del 13.08.2002 – Variatione del quadro tariffario;*
- *Variatione dell'1.01.1992 – Variatione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

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

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene 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 dell'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,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile 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 dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

Appartamento sito ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 2350, sub 3** (*ex foglio 97, p.lla 44, sub 3*), categoria A/3,

Tribunale Civile di SR - Proc. Essec. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV S.p.A. contro //////////////////////////////////////////////////////////////////

consistenza vani 7,5, superficie totale 189 mq, rendita Euro 503,55, confinante con Viale Risorgimento, con proprietà Tringali e con edificio in condominio al civico 33.

Coordinate GPS: latitudine 36.221773, longitudine 15.220453.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 147,10 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) pari a 7,60 mq per una superficie commerciale complessiva di 180,00 mq. L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,20 m.

Inoltre, l'ingresso/vano scala e la terrazza a secondo piano sono in comune con gli appartamenti sub 1 e sub 2 del piano terra della palazzina.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano primo, e si compone di ingresso di 5,10 mq, soggiorno di 31,80 mq, cucina di 27,60 mq, due camere (di 18,20 e 21,80 mq), lo studio di 13,60 mq, disimpegno di 14,60 mq, un bagno di 4,70 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, nelle tonalità del bianco e nero, posto in opera fino all'altezza di 1,20 m circa), un bagno di 5,90 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e doccia, rivestimento in piastrelle effetto mosaico, nelle tonalità del beige e rosso, posto in opera fino all'altezza di 1,20 m circa), oltre alla lavanderia di 3,80 mq con pilozza ed allaccio per lavabiancheria.

La pavimentazione è in parquet.

Gli infissi interni sono in legno laccati nella tonalità del bianco. Gli infissi esterni sono doppi: in legno color noce e vetrocamera quelli interni ed in legno color noce con alette orientabili tipo "veneziane" quelli esterni.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique. E' presente un sistema di riscaldamento a radianti e condizionatori, tipo split a muro, in tutti gli ambienti principali.

Il grado delle finiture è ottimo. Lo stato di manutenzione è buono.

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	Primo	m 2,75 x m 1,85	mq 5,10	mq 6,70
Soggiorno	Primo	m 6,10 x m 5,20	mq 31,80	mq 38,10
Cucina	Primo	m 6,10 x m 4,60	mq 27,60	mq 33,00
Camera matrim.	Primo	m 3,70 x m 5,05	mq 21,80	mq 24,60
Camera	Primo	m 3,05 x m (3,60+3,10)	mq 18,20	mq 22,10
Studio	Primo	m 3,80 x m 3,60	mq 13,60	mq 16,00
Disimpegno	Primo	m 0,95 x m 11,75	mq 14,60	mq 18,50
Bagno 1	Primo	m 2,50 x m (1,20+1,10)	mq 4,70	mq 6,20
Bagno 2	Primo	m 1,20 x m 2,15	mq 5,90	mq 7,40
Lavanderia	Primo	m 1,80 x m 2,15	mq 3,80	mq 5,10
		Totale superficie	mq 147,10	mq 177,70

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Primo	m 0,95 x m 4,80	mq 4,60	mq 4,60
Balcone 2	Primo	m 0,90 x m 3,35	mq 3,00	mq 3,00
		Totale superficie	mq 7,60	mq 7,60

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	mq 177,70	mq 177,70
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI</i> - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 7,60	mq 2,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 180,00

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

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

L'unità immobiliare sita ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, piano primo, censita nel Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 2350, sub 3**, alla data del sopralluogo, risultava essere abitato dall'esecutata //////////////// e dal proprio nucleo familiare.

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 qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 9074/1279 del 23 maggio 2003**, Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 22 maggio 2003, rep. n° 2688, rogato dal dott. Tierno Fabio, notaio in Augusta, a favore della **Banca Antoniana Popolare Veneta**, con sede a Padova - C. F.: 02691680280, e contro ////////////////, nato il ////////////////, e ////////////////, nata il ////////////////, capitale Euro 130.000,00, totale Euro 260.000,00, durata anni 15, gravante su:

-- *Unità negoziale 1 per 1/1 della proprietà di ////////////////:*

- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 1;
- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 2;

-- *Unità negoziale 2 per 1/1 della proprietà di ////////////////:*

- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. 1, in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 3.

- **Iscrizione nn. 6242/1318 del 9 marzo 2007**, Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo dell'8 marzo 2007, rep. n° 54304/12442, rogato dal dott. Porcelli Tommaso, notaio in Palermo, a favore dell'**IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.A.**, con sede a Palermo - C. F.: 00257940825, e contro ////////////////, nata il ////////////////, ////////////////, nato il ////////////////, e ////////////////, nata il ////////////////, capitale Euro 1.100.000,00, totale Euro 2.600.000,00, durata anni 10, gravante su:

-- *Unità negoziale 1 per 1/1 della proprietà di ////////////////:*

- Appartamento ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 552, sub 18;
- Garage ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 666, sub 31;

-- *Unità negoziale 2 per 1/1 della proprietà di ////////////////:*

- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 1;
- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 2;

-- *Unità negoziale 3 per 1/1 della proprietà di ////////////////:*

- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. 1, in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 3.

Tribunale Civile di SR - Proc. Essec. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV S.p.A. contro ////////////////

- **Trascrizione nn. 2510/1902 del 26 febbraio 2014**, Decreto di Sequestro Preventivo Penale nascente da Atto Giudiziario del 14 febbraio 2014, rep. n° 6960/13, emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di **Erario dello Stato**, con sede a Roma – C.F.: 80010410878, e contro //, nato il //, su, oltre altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva, la piena proprietà di:

- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 91, p.lla 2350, sub 1;
- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. T., in Catasto fg 91, p.lla 2350, sub 2.

- **Trascrizione nn. 14703/11053 del 29 settembre 2017**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20 settembre 2017, rep. n° 3623/2017, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore della **Dobank S.p.A.** con sede a Verona – C. F.: 00390840239 e contro //, nata il //, //, nato il //, //, e //, nata il //, gravante su:

- *Unità negoziale 1 per ½ ciascuno della proprietà di //:*
 - Appartamento ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 552, sub 18;
 - Garage ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 666, sub 31;
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 1;
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 2;
- *Unità negoziale 2 per 1/1 della proprietà di //:*
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. 1, in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 3.

NOTA.

Il **Pignoramento del 20 settembre 2017** emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il 29 settembre 2017 ai nn. 14703/11053, è stato effettuato, tra l'altro, contro //, nata il //, e //, nato il //, per la quota di ½ ciascuno sui seguenti immobili:

- Appartamento ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 552, sub 18;
- Garage ad Augusta, Via XXV Aprile n° 39, in Catasto fg 55, p.lla 666, sub 31;
- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 1;
- Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. T., in Catasto fg 97, p.lla 44, sub 2,

mentre dalle visure effettuate e dai titoli di provenienza:

- gli immobili siti ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39 risultano di proprietà di //;
- gli immobili siti in Via Risorgimento n° 37 e n° 37/A risultano di proprietà di //.

- **Iscrizione nn 8182/706 del 27 aprile 2023**, Ipoteca in rinnovazione dell'*Iscrizione nn. 9074/1279 del 23 maggio 2003* nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 22 maggio 2003, rep. n° 2688, rogato dal dott. Tierno Fabio, notaio in Augusta, a favore della **Banca Antoniana Popolare Veneta**, con sede a Padova – C. F.: 02691680280, e contro //, nato il //, e // (terzo datore di ipoteca), nata il //, e // (debitore non datore), nata il //, capitale Euro 130.000,00, totale Euro 260.000,00, durata anni 15, gravante su:

- *Unità negoziale 1 per 1/1 della proprietà di //:*
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37, P. T., in Catasto fg 91, p.lla 2350, sub 1 (ex fg 97, p.lla 44, sub 1);
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. T., in Catasto fg 91, p.lla 2350, sub 2 (ex fg 97, p.lla 44, sub 2);
- *Unità negoziale 2 per 1/1 della proprietà di //:*
 - Appartamento ad Augusta, Via Risorgimento n° 37/A, P. 1, in Catasto fg 91, p.lla 2350, sub 3 (ex fg 97, p.lla 44, sub 3).

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV S.p.A. contro //

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

All'esecutata //////////////////////////////////////////////////////////////////, la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al foglio 97, p.lla 44, sub 3 (oggi foglio 91, p.lla 2350, sub 3), è pervenuta per **Atto di Compravendita del 22 maggio 2003**, rogato dal dott. Fabio Tierno, notaio in Augusta, rep. 2687/1083, trascritto il 23 maggio 2003 ai nn. 9073/6764, da potere di //////////////////////////////////////////////////////////////////, nata il //////////////////////////////////////////////////////////////////.

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: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

- Il Comune di Augusta ha rilasciato il **Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 17/64 del 18 febbraio 1964** (Prot. n° 1782/170) alla ditta ////////////////////////////////////////////////////////////////// per la costruzione di un fabbricato in Via Risorgimento n° 37.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l'**Autorizzazione di abitabilità n° 144/65 del 16 ottobre 1964** alla ditta ////////////////////////////////////////////////////////////////// per l'immobile sito in Via Risorgimento n° 37.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia il progetto del Nulla Osta n° 17/64 del 18 febbraio 1964 rilasciato dal Comune di Augusta per modifiche interne (parziale demolizione pareti interne, modifica disimpegno e vani parte posteriore appartamento).

Le modifiche interne realizzate non hanno comportato aumento di cubatura anche se hanno interessato alcune murature portanti: è possibile regolarizzare lo stato di fatto mediante CILA in Sanatoria con verifica strutturale dell'immobile.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per modifiche interne (parziale demolizione pareti interne, modifica disimpegno e vani parte posteriore appartamento).

- L'immobile in oggetto sito in Via Via Risorgimento n° 37, ricade nel Piano Regolatore Generale di Augusta nella zona omogenea "B1" – Zona Edificata.

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: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "**APE-R 21 Sicilia**" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

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 dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV S.p.A. contro //////////////////////////////////////////////////////////////////

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 dell'immobile sopra descritto 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 del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile 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 al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

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 ad abitazioni civili nella zona centrale di Augusta in esame è di circa **€/mq 900,00**;

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dovalue SPV S.p.A. contro //////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazione civili siti nella zona centrale di Augusta in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 610,00 ad un massimo di € 860,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 735,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona centrale in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di prima fascia, varia per la vendita da un minimo di €/mq 586,00 ad un massimo di €/mq 881,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 733,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:
 $\text{€/mq } (900,00 + 735,00 + 733,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{789,00}}$

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:

- l'appartamento è situato nella zona centrale di Augusta, ricca di servizi e dotata di insufficienti parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,90$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "ottimi", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "buoni" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,10$).

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:
 $K_t = 0,95 \times 0,90 \times 1,10 = \underline{\underline{0,94}}$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 789,00 si ottiene: Euro/mq 789,00 x 0,94 = **€/mq 742,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3
estinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 180,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 742,00

Valore Totale = Euro 133.560,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 133.560,00** (Euro centotrentatremilacinquecentosessanta/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 sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo 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, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

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 secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

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

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

- 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 abitazione civili nella zona centrale di Augusta in oggetto è di circa €/mq x mese **4,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per abitazioni civili siti nella zona centrale di Augusta in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,00 ad un massimo di €/mq x mese 4,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,60**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Maggio 2024, per la zona centrale in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di prima fascia variano da un minimo di €/mq x mese 2,88 ad un massimo di €/mq x mese 4,41 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,64**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(4,50 + 3,60 + 3,64)/3 =$ €/mq x mese **3,91**

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*): $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 1,10 =$ **0,94**

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 3,91, si ottiene: €/mq x mese $3,91 \times 0,94 =$ **€/mq 3,68**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 180,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,68

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 7.949,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 2.385,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 5.564,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 5.564,00 / 0,035 = Euro 158.971,00 (Euro centocinquantottomilanovecentosettantuno/00)

Media dei valori

Il valore di stima dell'immobile 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: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3
Euro (133.560,00 + 158.971,00) / 2 = Euro 146.265,50, arrotondato = Euro 146.250,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1.IMM 1: Appartamento (A/3) a Augusta, Via Risorgimento 37, P 1. C. F. fg 91, p.lla 2350, sub 3
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:

- regolarizzazione urbanistica, stimati in Euro 5.750,00;
- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00

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

Euro 146.250,00 – 5.750,00 – 500,00 = Euro 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del LOTTO 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,68 €/mq per mese, ovvero di 660,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 660,00 Euro mensili, ovvero 7.920,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 13 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, Stralcio P.R.G.;
- All. 7 – Comunicazione inizio operazioni peritali;
- 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, 19 maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro