



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da:  
ITALFONDIARIO SPA in qualità di procuratrice di INTESA SAN PAOLO SPA. Contro:  
Debitore: .....

GIUDICE: DOTT.LUCA GURRIERI  
Procedimento esecutivo immobiliare n. 54/2017  
Data giuramento esperto: 27 APRILE 2017  
Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano



|                                                                                                            |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....                                                                       | p 3        |
| 1_ Controllo della documentazione                                                                          |            |
| 2_ Convocazioni delle parti per le attività peritali                                                       |            |
| Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo                                                         |            |
| 3_ INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO                                              |            |
| <b>4_ RELAZIONE DI STIMA Appartamento.....</b>                                                             | <b>p 5</b> |
| 4_ INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....                                                                            | p 5        |
| 5_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI. LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA |            |
| 6_ .c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI                                                                  |            |
| 5_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE                                                            |            |
| 6_ LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....                                              | p          |
| UBICAZIONE LOTTO                                                                                           |            |
| DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI                                                  |            |
| VIGENTI 7_ LA VALUTAZIONE DEI BENI p 9                                                                     |            |
| DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE                                                                        |            |
| CRITERI DI STIMA                                                                                           |            |
| Calcolo della superficie commerciale dell'Appartamento                                                     |            |
| Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo                                                |            |
| Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.                                       |            |
| CONCLUSIONI.....                                                                                           | p 14       |
| SPESE DA SOSTENERE.....                                                                                    | p 14       |
| VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE.....                                                             | p 15       |
| OSSERVAZIONI E NOTE.....                                                                                   | p 15       |
| VALORE DELL'IMMOBILE.....                                                                                  | p 15       |
| ALLEGATI.....                                                                                              | p 16-72    |
| FOTO.....                                                                                                  | p 73-p 79  |
| RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI.....                                                                       | p 80       |

La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 14 Aprile 2017 e prestava giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa il 27 Aprile 2017 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 54/2017 in oggetto.

DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata  
SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Decreto di nomina (All. 1)

**In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **1\_CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta relativamente all'immobile oggetto della procedura esecutiva ha:

- controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale del fascicolo.



## **2\_CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI**

### **Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo**

La sottoscritta ha comunicato in forma scritta, alle parti, dell'inizio delle operazioni peritali, -all'avvocato del creditore Sebastiano Di Luciano legale rappresentante della ITALFONDIARIO SPA in qualità di Procuratrice di INTESA SAN PAOLO SPA (All. 1A). -ai debitorl..... (All. 1A).

La data del sopralluogo è stata fissata per il giorno (24 Luglio 2017 alle ore 10,00) in questa occasione la sottoscritta è stata in grado di effettuare l'ingresso all'immobile poiché i debitori erano presenti.

Sono state oggetto delle operazioni un rilievo architettonico ed uno fotografico dei luoghi via Ugo Foscolo 18 Pt e 1P.

Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 1B).

### **3 INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

L'immobile in oggetto della presente relazione via Ugo Foscolo 18 abitazione PT e 1P, nel verbale di pignoramento e nella documentazione depositata nel fascicolo è individuato catastalmente con fg 6 part 1043 sub 4 e fg 6 part 1044 sub 4. Dalla visura storica effettuata dalla sottoscritta l'intero immobile (PT e 1P) è individuato come segue fg 6 part 1043 sub 4 come da allegato. (All.2A)

### **Reperimento della documentazione**

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali.

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata per immobile 1044 1043 (All.2).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della visura storica catastale dell'immobile (All.2A)
3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio del Stralcio di mappa (All.2B).
4. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'appartamento e terrazza con vano deposito(All.2C).



5. Acquisizione di atto di compravendita Notaio Egidio Santangelo del 04/03/2004 al numero rep 59857/17398. (All.2D)
6. E' stata effettuata la richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo in data 12 luglio 2017 per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. In data 3 agosto 2017 il suddetto ufficio ha comunicato alla sottoscritta che in archivio non era presente la documentazione richiesta (All. 25).
7. E' stata effettuata in data 6 ottobre 2017 la richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. Il 24 ottobre 2017 sono stati reperiti i documenti richiesti
8. Acquisizione presso il comune di Priolo Gargallo del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area.(All.2H).

**Il bene in oggetto della procedura** esecutiva è un'immobile ubicato a Priolo Gargallo in:  
**- via Ugo Foscolo n 18 abitazione al Piano terra e terrazza con vano deposito al Primo Piano.**

Si prevede un solo lotto di vendita.

#### **4 \_RELAZIONE DI STIMA:**

##### **4.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Immobile **via Ugo Foscolo n 18 abitazione al Piano terra, terrazza con vano deposito al Primo Piano a Priolo Gargallo** al catasto abitazione.

Foglio 6, Particella 1043, sub 4, categoria A/3 di classe 5 rendita 258,23; Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2A).

##### **4.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.**

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in un edificio composto da 2 livelli fuori terra i cui il secondo livello consta solo di terrazza con vano deposito. Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare, un rettangolo. L'edificio confina a sud, ovest e nord con altre proprietà ad est con la strada. Su via Ugo Foscolo un portone d'ingresso, consente di accedere all'edificio ed al corpo-scala che distribuisce ad un abitazione al PT ed alla terrazza con il locale deposito al 1P. L'appartamento per civile abitazione è disposto su un unico livello formato da 5 vani.

#### 4.c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile sito in via Ugo Foscolo 18 attualmente si individua al catasto fabbricati come segue: **Foglio 6, Particella 1043– sub 4-** categoria A/3 di classe 4 rendita 258,23;  
La sottoscritta ha verificato la titolarità dell'immobile:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/03/2004 al numero di registro Particolare 3390 e registro Generale 4741. Pubblico ufficiale NOTAIO Egidio Santangelo. Repertorio 59857/17398 del 04/03/2004. ....

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

ISCRIZIONE del 05/03/2004 al numero di registro Particolare 800 e registro Generale 4742. Pubblico ufficiale NOTAIO Egidio Santangelo. Repertorio 59858/17399 del 04/03/2004.

ATTO PER CAUSA MORTE

TRASCRIZIONE del 13/03/2004 registro Particolare 3917 registro Generale 5411 PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 374/376 del 14/03/2003 CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE, in morte di Ballotta Elvira deceduta il 06/12/2002

TRASCRIZIONE contro 03/02/2017 al numero di registro Particolare 1026 e registro Generale 1497. Repertorio 411/2017 30/01/2017 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA.. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riportato come da ispezione ipotecaria allegata.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All. 2), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile sito in Ugo Foscolo 18 a Priolo Gargallo **che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura** sono:

TRASCRIZIONE contro 03/02/2017 al numero di registro Particolare 1026 e registro Generale 1497. Repertorio 411/2017 30/01/2017 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA.. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta non compaiono cause in corso oltre quella in oggetto.

**6 LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA  
L'ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' ED ABITABILITA'  
previa  
acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.**

In merito al quesito:

la sottoscritta ha effettuato due richieste di accesso ai documenti amministrativi all'ufficio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Priolo, la prima in data 12 luglio 2017 e la seconda in data 6 ottobre 2017. Alla prima l'ufficio Urbanistica ed Ambiente del Comune di Priolo ha riferito con comunicazione scritta (vedi All. 25) 'dall'archivio delle pratiche edilizie non risulta alcun fascicolo intestato alle proprietà'. Alla seconda richiesta l'ufficio tecnico del comune di Priolo Gargallo in data 24 ottobre 2017 ha fornito i documenti richiesti ad esclusione del certificato di Agibilità. (All 2E)

La documentazione reperita consta di una PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N 3691. L'immobile è stato realizzato con un procedimento amministrativo, è stato stilato un progetto e depositato, la commissione edilizia ha accolto con parere favorevole il progetto.

La documentazione acquisita si compone di un'istanza relativa al 'Progetto di Costruzione in Priolo' in data Febbraio 1962 presentata da Sanzaro Mauro con l'elaborato grafico del progetto (All 2E). La pratica è corredata dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa.

I documenti al momento reperiti sono frammentari e consentono di effettuare solo alcune valutazioni rispetto al quesito.

Nel confronto fra l'elaborato grafico presentato e lo stato di fatto, si osserva che il progetto è stato rispettato nelle sue dimensioni perimetrali e nelle sue caratteristiche tipologiche (casa unifamiliare con cortile interno).

Tuttavia si rilevano delle differenze descritte sinteticamente:

- La realizzazione di un solo piano, il Piano Terra. Il progetto depositato prevedeva due piani.
- Al Piano Terra:
  - ◆ demolizione e ricostruzione di muri interni.
  - ◆ Modifica della distribuzione interna.
  - ◆ Eliminazione della cucina, realizzazione dell'angolo cottura in soggiorno.
  - ◆ Trasformazione di vani porta in vani finestra nel cortile interno.

Qual'ora si volesse procedere alla produzione di un documento che possa legittimare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova è possibile verificare se esistono le condizioni per richiedere un **permesso di costruire in Sanatoria** (art. 36 del TUE DPR 380/01 o art. 14 L.16/2016).

Se e qual'ora l'immobile non dovesse ottenere la legittimazione nello stato di fatto in cui si trova si prevede la **demolizione e il ripristino dei luoghi**.

**COSTI:**

- La sottoscritta prevede che i costi per effettuare la procedura di richiesta **permesso di costruire in Sanatoria** (art. 36 del TUE DPR 380/01 o art. 14 L.16/2016) ammontano a 11.000,00 Euro.
- La sottoscritta prevede che i costi la **demolizione e il ripristino dei luoghi** ammontano a 15.000,00 Euro.

Effettuando una media dei valori dei costi  $15.000,00 + 11.000,00 = 26.000,00 / 2 = 13.000,00$  è stimabile 13.000,00 Euro

- L'immobile non è in possesso di certificazione energetica. Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato energetico dell'intero immobile ammontano a circa 50 euro.

**TOTALE SPESE:**

$13.000,00 \text{ Euro} + 50,00 \text{ Euro} = \mathbf{13.050,00 \text{ Euro}}$

## **UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando sul perimetro del centro storico è una zona prettamente residenziale. Il sistema insediativo non è omogeneo, villette con giardino, edifici da due a tre piani. L'attuale organizzazione di Priolo risente ancora del precedente assetto amministrativo che lo inquadrava in parte come frazione del comune di Siracusa ed in parte come frazione del comune di Melilli. Questi elementi hanno condizionato l'attuale morfologia del territorio e dell'insediamento urbano.

La zona è provvista dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità dell'immobile una farmacia, un negozio di generi alimentari ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal PRG vigente e dal certificato di destinazione urbanistica che allego l'area ricade in zona **B Aree parzialmente o totalmente edificate.**

‘Le zone classificate B...sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d'uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenze
- b) Attrezzature assistenziali, sociali.....ecc.
- c) Pubblici esercizi...ecc.
- d) Medie strutture di vendita.....ecc.’

(All 2H)

## **7 LA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

### **DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE**

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 2L), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da un piano terra ed una terrazza al primo piano dotata di un Locale Deposito.

L'accesso all'edificio avviene dall'ingresso sul corpo scala. L'ingresso all'appartamento si effettua dal corpo scala posto su un piano rialzato rispetto al livello strada. Ad est l'ingresso ed il soggiorno-cucina semiaperto su un disimpegno che porta ad uno spazio aperto interno al lotto. Dall'ingresso procedendo in direzione ovest un corridoio distribuisce alla camera da letto e ad un bagno e ad uno studio. Il cortile interno all'edificio che dà accesso ad un bagno-lavanderia su questo si affacciano tutti gli ambienti della zona notte. Il corpo scala permette di accedere al primo piano. Un pianerottolo introduce ad una terrazza con affaccio su strada e sul cortile. Nella terrazza ad ovest un Locale deposito. Al primo piano sul fronte est un balcone.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante in muratura e strutture orizzontali latero cementizie. Le murature esterne perimetrali hanno uno spessore di 30/50 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di mattoni pieni. I muri divisorii interni da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati. Le pareti sono intonacate. I pavimenti in gres;

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in PVC e vetro e oscuramenti con persiane in PVC sul fronte strada e sullo spazio interno di infissi esterni con profili in PVC e tapparelle avvolgibili.

L'immobile è dotato di condizionatori installati nella maggior parte degli ambienti.  
L'immobile è ben posizionato nel comparto urbano, si presenta in buone condizioni.  
Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

| LOCALE                | Sup. Nett | H. int. Utile | Esposizione | Stato di manutenzione |
|-----------------------|-----------|---------------|-------------|-----------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>    |           |               |             |                       |
| Soggiorno-cucina      | 24,85     | 3.20          | Est         | Buono                 |
| Letto 1               | 18.50     | 3.20          | Ovest       | Buono                 |
| Studio                | 7.50      | 3.20          | Nord        | Buono                 |
| Ingresso              | 7.00      | 3.20          | Est         | Buono                 |
| Bagno 1               | 7.35      | 3.20          | Nord        | Buono                 |
| Bagno-Lavanderia      | 7.65      | 3.20          | Ovest       | Buono                 |
| Disimpegno 1          | 5.10      | 3.20          | Sud         | Buono                 |
| Disimpegno 2          | 9.25      | 3.20          | Nord        | Buono                 |
| Corpo scala           | 7.85      |               | Est         | Buono                 |
| <b>SPAZI SCOPERTI</b> |           |               |             |                       |
| Cortile interno       | 12.45     |               | nord        | Buono                 |
| <b>PRIMO PIANO</b>    |           |               |             |                       |
| Locale Deposito       | 8,25      | 3.00          | Ovest       | Buono                 |
| <b>SPAZI SCOPERTI</b> |           |               |             |                       |
| Terrazza              | 80,55     |               |             | Buono                 |
| Balcone               | 3,50      |               | Est         | Buono                 |

## CRITERI DI STIMA

### Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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

**Metodo" Sintetico comparativo"** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urba-

na di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

**Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito”** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### **Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento**

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall’agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

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

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

| LOCALE                           | Sup. Ne H. int. Utile |      | Esposizione | Stato di manutenzione |
|----------------------------------|-----------------------|------|-------------|-----------------------|
| Soggiorno-Cucina                 | 24.85                 | 3.20 | Est         | Buono                 |
| Letto 1                          | 18.50                 | 3.20 | Ovest       | Buono                 |
| Studio                           | 7.50                  | 3.20 | Est         | Buono                 |
| Bagno 1                          | 7.35                  | 3.20 | Ovest       | Buono                 |
| Bagno-Lavanderia                 | 7.65                  | 3.20 | Nord        | Buono                 |
| Disimpegno 1                     | 5.10                  | 3.20 | Nord        | Buono                 |
| Disimpegno 2                     | 9.25                  | 3.20 | Sud         | Buono                 |
| Ingresso                         | 7.00                  | 3.20 | Est         | Buono                 |
| Corpo scala                      | 7.84                  |      | Est         | Buono                 |
| TOTALE SUPERFICE comprese i muri |                       |      |             |                       |
|                                  | 116,54                |      |             |                       |

SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

| TIPOLOGIA          | MQ    | COEFF. CORR. | SUPERFICE CORRETTA (mq) |
|--------------------|-------|--------------|-------------------------|
| TERRAZZA           | 80,55 | 0,15         | 6,52                    |
| CORTILE INTERNO    | 13,55 | 0,10         | 1,35                    |
| BALCONE            | 3,50  | 0,5          | 0,175                   |
| LOCALE DEPOSITO    | 8,25  | 0,25         | 2,05                    |
| <b>SUP. TOTALE</b> |       |              | <b>10,10</b>            |

SUPERFICE TOTALE

TAB 3

| TIPOLOGIA                     | SUPERFICE MQ  |
|-------------------------------|---------------|
| SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI | 116,54        |
| SUPERFICE DELLE PERTINENZE    | 10,10         |
| <b>Totale</b>                 | <b>126,64</b> |

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:  
**126,64 mq**

**Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo**

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 880 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

| Caratteristiche estrinseche K1 |      |
|--------------------------------|------|
| Tono sociale della zona        | 0.90 |
| Accessibilità e parcheggi      | 1.00 |
| Servizi di quartiere           | 1.00 |
| Totale                         | 0.90 |

| Caratteristiche intrinseche K2           |      |
|------------------------------------------|------|
| Tipologia costruttiva                    | 0.98 |
| Esposizione dell'edificio                | 0.90 |
| Stato di conservazione e di manutenzione | 1.00 |
| Riscaldamento                            | 0.95 |
| Condizionamento                          | 1.00 |
| Livello del piano                        | 1.00 |
| Infissi                                  | 1.00 |
| Luminosità                               | 0.98 |
| Totale                                   | 0.82 |

| Situazione giuridica K3 |      |
|-------------------------|------|
| Situazione debitoria    | 1.00 |
| Situazione urbanistica  | 0.80 |
| Totale                  | 0.80 |

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,59$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,59 \times 880 \text{ €} = 519,55 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 519,55 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$519,55 \text{ €/mq} \times 126,64 \text{ mq} = 65.796\text{€}$



### Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

- RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

- Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 481,23 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

| ELEMENTI DI VALUTAZIONE          | QUANTITÀ            |
|----------------------------------|---------------------|
| Superficie commerciale           | 126,64 mq           |
| Canone mensile lordo             | 481,23 €            |
| Reddito annuo                    | 5774,78 €           |
| Spese annue                      | 35%                 |
| Reddito netto                    | 3753,61€            |
| Saggio di capitalizzazione medio | 3,5                 |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>107.246,00 €</b> |

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

**107.246,00 €**

### CONCLUSIONI

TAB 5

| METODI ESTIMATIVI      | QUANTITÀ      |
|------------------------|---------------|
| Procedimento sintetico | 65.796,00     |
| Procedimento Analitico | 107.246,00,00 |
| Somma                  | 173.042,00    |

Media aritmetica  $173.042/2=86.521,00$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati che arrotondando per difetto è stimabile  
86.521,00.



#### **SPESE DA SOSTENERE**

TAB 6

| VOCI DI SPESA                                          | COSTO             |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Spese per la redazione della certificazione energetica | 50, 00€           |
| Spese per le procedure                                 | 13.000,00€        |
| <b>TOTALE</b>                                          | <b>13.050,00€</b> |

Le spese da sostenere 13.050,00 Euro

#### **VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE**

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

$$86.521,00 \text{ €} - 13.050,00 \text{ €} = 73.471,00 \text{ €}$$

#### **OSSERVAZIONI E NOTE**

In fase di valutazione si evidenzia che la situazione attuale dell'immobile, riduce il suo valore di mercato. Si prevede una decurtazione del prezzo del 10 % pari a 7.347,10

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa e di ribasso:

$$72.471,00 \text{ €} - 7.347,10 \text{ €} = \mathbf{66.123,90 \text{ €}}$$



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- 
- 
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, ..... Pianta im-  
mobile)
- Documenti Ufficio Tecnico

Siracusa, li 26/10/2017

Allegati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it