

ARCHITETTO OMISSIS

Cell. OMISSIS

PEC: OMISSIS

EMAIL: OMISSIS



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE

ESECUZIONI

IMMOBILIARI

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°67/2023 R.G.es.
PROMOSSA da OMISSIS CONTRO OMISSIS**



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche del bene rilevato.....	11
Stima del bene pignorato.....	19
Conclusioni	36

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B - Verbale del sopralluogo

5.c - Documentazioni:

-Visura storica dell'immobile

-Planimetria catastale

5.C- Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE

ESECUZIONI

IMMOBILIARI



**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°67/2023 R.G.es. OMISSIS
CONTRO OMISSIS**



PREMESSO

- che, l'anno 2023 il giorno 12 del mese di luglio, in Siracusa, il sottoscritto Architetto OMISSIS, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n. OMISSIS, in adempimento all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa OMISSIS, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dell'immobile pignorato, intestato al Sig. OMISSIS, concernente nei seguenti beni:

- piena proprietà (1/1) su laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, subalterno 1, classe C3;
- piena proprietà (1/1) su appartamento di tipo economico sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7 Piano 1-2, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, subalterno 2, classe A3;



- piena proprietà (1/2) su appartamento di tipo rurale sito nel Comune di Pachino, in Via Unità n. 71 - 73 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 7388, subalterno 2, classe A6;
- che, per espletare il mandato, in data 07 Agosto 2023 alle ore 10:00 come concordato con l'Avv. OMISSIS, nominato custode dei suddetti beni immobiliari, ed insieme al mio collaboratore OMISSIS si procedeva ad effettuare il sopralluogo negli immobili, ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Pachino per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Pachino (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convengono:

- Laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, sub. 1, cat. C/3 classe 3, consistenza 136 mq, rendita € 441,11;
- Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7/A Piano 1-2, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, sub. 2, cat. A/3 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34;
- Appartamento di tipo rurale sito nel Comune di Pachino, in Via Unità n. 71 - 73 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 7388, sub. 2, cat. A/6 classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 74,37

Gli immobili censiti nel Catasto NCEU del Comune di Pachino al Foglio n°15, part. 5652, sub. 1 e 2 risultano intestati al Sig. OMISSIS che, per atto di donazione accettata del 15/06/1988 Notaio OMISSIS trascritto il



14/07/1988 nn. 12192/9510 da potere di OMISSIS nata a Canicattini Bagni il 13/04/1921; e ricongiungimento di usufrutto della Sig.ra OMISSIS nata a Canicattini Bagni il 13/04/1921 deceduta il 12/06/1992, e per atto di donazione trascritta ai nn. 10794/8231 del 28/06/2016 in rettifica della formalità trascritta a Siracusa il 14/07/1988 ai nn. 12192/9510 atto tra vivi donazione accettata.

L'immobile riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 7388, sub. 2, risulta invece intestato a OMISSIS e OMISSIS, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del 11/04/2002 n. repertorio 23037 Notaio OMISSIS sede di Pachino (SR) trascritto il 13/04/2002 nn. 6689/5147 da potere OMISSIS nato a Pachino il 24/05/1950 e OMISSIS nata a Pachino il 06/02/1957.

Come si evince dalla certificazione notarile a firma del notaio OMISSIS, notaio in Corleone (PA), nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- iscrizione n° 2176/127 del 22/01/2019;
- trascrizione n° 5728/4361 del 23/03/2023;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)



1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Avola

In data 22 Agosto 2023 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Pachino, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti gli immobili pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

In data 19 Ottobre 2023, il Comune di Pachino rispondeva alla mia richiesta, mezzo PEC dicendo che nei registri Comunali non si riscontrano richieste, né è stata rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia né richiesta di agibilità e/o in sanatoria.

Dalle planimetrie catastali si evince che la presentazione della planimetria catastale del foglio 15 p.IIa 5652 sub. 1 avviene il 18 Agosto 1965, la presentazione della planimetria catastale del foglio 15 p.IIa 5652 sub. 2 avviene il 27 Settembre 1967, la presentazione della planimetria catastale del foglio 15 p.IIa 7388 sub. 2 avviene il 29 Novembre 1939.



LEGENDA

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO
	CONSERVAZIONE E RISANAMENTO
	CENTRO URBANO
	COMPLETAMENTO URBANO
	ZONE LOTTIZZATE IN FASE DI COMPLETAMENTO
	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTENSIVA
	" " SEMINTENSIVA
	" " ESTENSIVA
	AREA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Residenziali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Art. 23 - Zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale ed un stato di degrado urbanistico edilizio; (A1)

1- La zona A1 comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940 - 45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano complessivamente la struttura anteguerra.

2- Gli interventi nella zona A1 hanno come scopo:

- mantenere la popolazione attuale;
- mantenere la struttura urbanistico-sociale del quartiere;
- progettare restauro conservativo degli edifici esistenti il risanamento igienico edilizio delle residenze;
- prevedere il reperimento di aree per attrezzature di quartiere.

3- Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. per il loro particolare pregio ambientale, artistico ed architettonico valgono tutte le prescrizioni previste all'art. 32.

4- Per queste zone è obbligatoria la redazione del piano regolatore particolareggiato e/o piani di recupero limitate anche a singoli isolati.

Il Piano Particolareggiato esteso all'intera zona individuerà le aree da attuare mediante progetti comunali o concessioni singole, stabilirà ove il caso i limiti dei comparti.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;
- straordinaria manutenzione;
- restauro conservativo;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione per gli edifici di nessun pregio artistico e comunque costruiti dopo il 1945.

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare i mc/mq. 5 per la demolizione e ricostruzione.

L'altezza massima non dovrà essere superiore agli edifici di pregio ambientale circostanti e comunque non superiore a m. 8.

5- In assenza degli strumenti urbanistici attuativi cui al precedente comma, sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione e solamente in caso di urgenza per pubblica necessità anche di straordinaria manutenzione.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione



L'unità edilizia rilevata è ubicata nel territorio di Pachino, in via Q. Sella, al civico 7, piano terra, primo e secondo, angolo Via Unità 71 -72 piano terra, ricadente in zona A1 di P.R.G.

L'unità nel suo complesso, consiste in una unità adibita a laboratorio a piano terra (p.Illa 5652 sub. 1 cat. C/3 e p.Illa 7388 sub. 2 cat. A/6) e due unità abitative rispettivamente a piano primo (p.Illa 5652 sub 2 cat. A/3) e piano secondo (al catasto ancora terrazzo).

Nell'immobile, vi sono presenti due accessi un portone principale ingresso vano scala per accedere ai piani superiori ed un'apertura con saracinesca da cui si accede al locale laboratorio a piano terra dove entrando troviamo, sulla sinistra una porta interna per accede al vano scala che porta agli appartamenti, di fronte all'apertura principale in fondo alla stanza abbiamo una finestra ed un altro accesso che davano su cortile privato ma allo stato attuale sono stati chiusi. Il laboratorio risulta composto tutto in un unico ambiente con la sola presenza di una parte di parete divisoria che inizia dall'estremità della stanza per una lunghezza di ml 5,60 al fine di dividere la stanza in modo parziale in due ambienti. L'intero locale ha un'altezza di ml 4,00. Sul lato destro del locale si nota la presenza di un'apertura interna che comunica la p.Illa 7388 sub 1 adibita a locale deposito. Entrando da



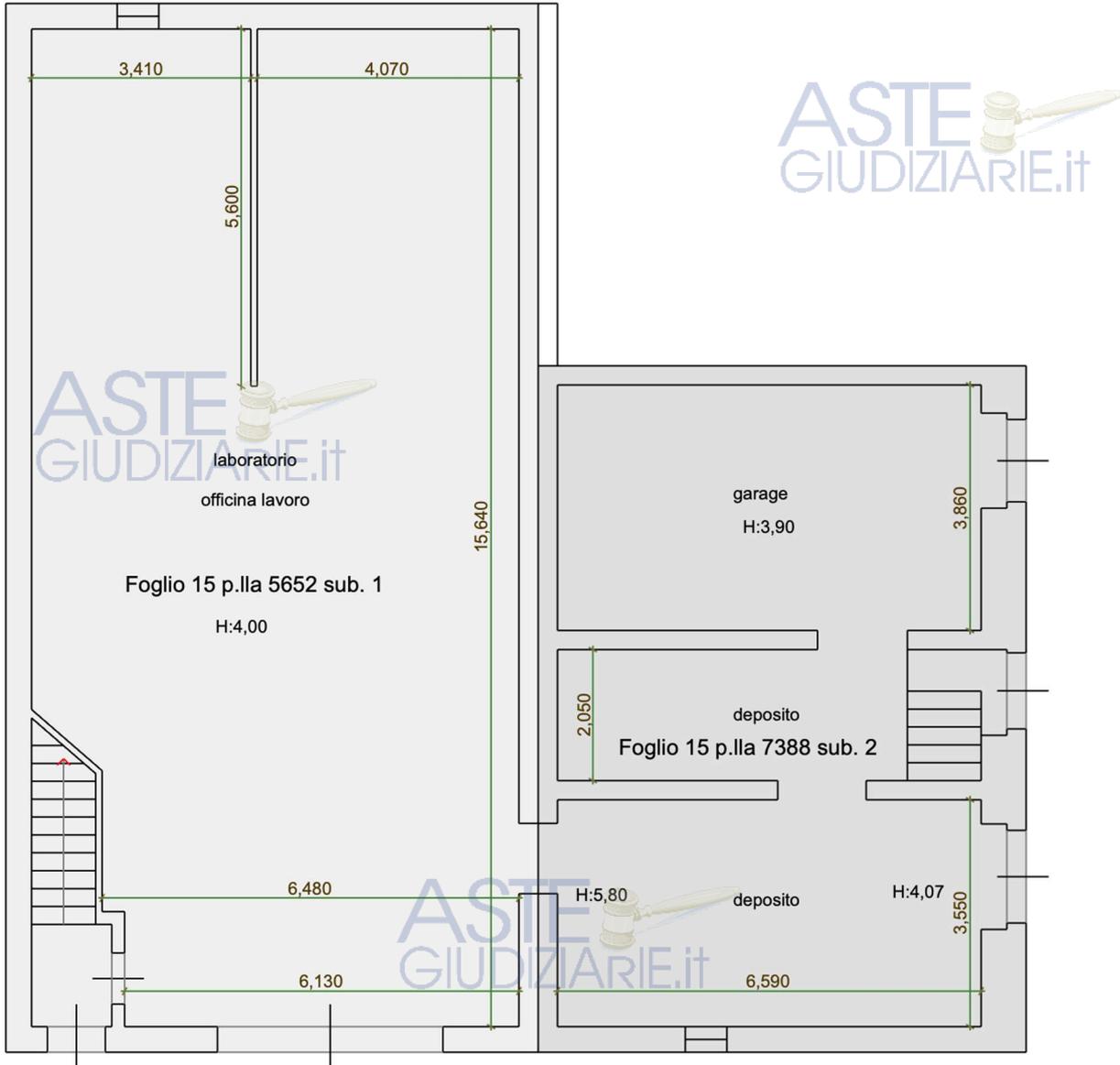
questa apertura ricavata dall'apertura sul muro divisorio, troviamo una prima stanza con in fondo un portone di accesso su via Unità n. 75 con un'altezza che va da ml 5,80 a ml 4,07 in quanto al di sopra vi è un piano soppalcato, da questa stanza si accede mediante un'altra porta in un'altra stanza con la stessa destinazione d'uso della prima dove abbiamo sulla destra in corrispondenza di un secondo portone di accesso su via Unità n. 73 una scala che porta in un piano ammezzato utilizzato sempre come deposito posto in corrispondenza delle due stanze, sempre a piano terra comunicante con l'ultima stanza descritta si accede ad un'ultima stanza che funge da garage con altezza di ml 3,90 e con accesso principale sempre su via Unità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

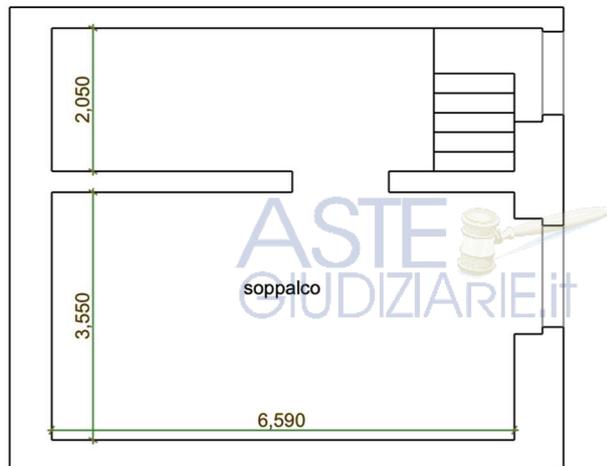
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOPPALCATO



Tutti gli ambienti a piano terra si caratterizzano nel non avere rifiniture di rilevante importanza. Si rilevano solo nella stanza con accesso da via Quintino Sella una pavimentazione in gres e in parte di pareti rivestimenti con piastrelle in quanto dal tipo di rifiniture sia stata utilizzata in passato come autolavaggio; l'infisso d'ingresso è in alluminio e vetro e le pareti sono finite di tinteggiatura. Per quanto riguarda la parte adibita a magazzino (p.lla 7388 sub.1) presenta portoni di accesso su via pubblica in legno, una pavimentazione in mattoni di cemento, le pareti rifinite di strato di tinteggiatura ed il soppalco prima descritto con solaio in tavolato.

Entrando dal portone principale su via Quintino Sella n.7, si accede direttamente al vano scala che porta a piano primo dove abbiamo il primo appartamento (foglio 5652 sub.2); entrando nell'appartamento abbiamo subito un corridoio che porta all'ingresso delle stanze presenti nell'appartamento così composte: una camera soggiorno attaccata ad una stanza adibita a studio entrambe con accesso su balcone di via Quintino Sella, a seguire troviamo sulla sinistra del corridoio una stanza adibita a ripostiglio ed in fondo una stanza adibita a cucina con porta finestra che da su balcone chiuso; di fronte al ripostiglio il corridoio si allarga permettendo l'accesso alla camera da letto con parete adiacente alla cucina ed anch'essa con porta finestra che da accesso su balcone coperto a seguire abbiamo un bagno completo di ogni pezzo sanitario e una cameretta. Si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres,



pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.

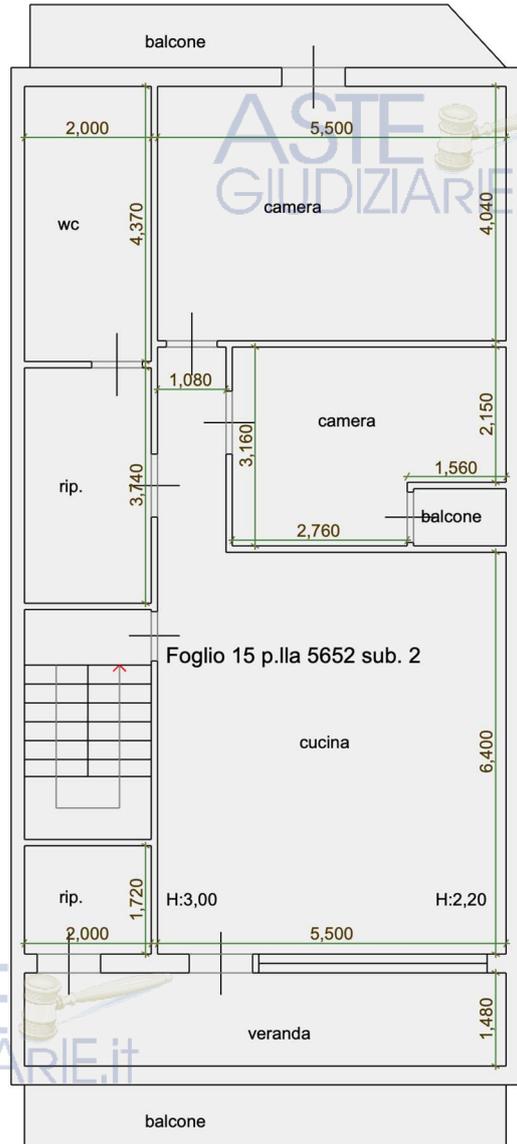


Uscendo dall'appartamento a piano primo e ritornando nel vano scala si accede al piano successivo di cui al catasto risulta ancora terrazzo ma invece vi è stato ricavato un altro appartamento così descritto. Entrando troviamo un unico ambiente che funge da cucina soggiorno con accesso su balcone che si affaccia su via Quintino Sella dove è stato ricavato un ripostiglio esterno, ritornando dentro dopo la cucina è stato ricavato un disimpegno da cui si accede ad un ripostiglio con annesso bagno, ad una camera da letto matrimoniale con accesso su balcone e un'altra camera di uso vario con accesso su un piccolo balconcino intercluso. Si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Dall'indagine visiva di entrambi gli appartamenti si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria è presente boiler con solare termico. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.



L'immobile si presenta sommariamente in buone condizioni strutturali.

Dall'esame della documentazione urbanistica, non è stato possibile trovare alcuna documentazione che ne attesti la regolarità edilizia.

Dall'esame della documentazione catastale, si è accertata la mancanza del collegamento delle unità a piano terra, così come del soppalco e della destinazione d'uso a magazzino – laboratorio della p.lla 7388 sub. 2 al piano terra; del piano primo che ha una distribuzione interna diversa da quella rappresentata nell'elaborato planimetrico; e del piano secondo che risulta accatastato come terrazzo.

Per la regolarizzazione del piano terra, è necessario ripristinare la chiusura del collegamento tra le due unità (p.lla 5652 sub 1 e p.lla 7388 sub 2); rimuovere il soppalco presente nella p.lla 7388 sub 2 e ripristinare le aperture originarie sul prospetto di via Dell'Unità.

I ripristini e le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 7.000,00.

Per la regolarizzazione della nuova distribuzione interna del piano primo, è necessaria una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Regionale n. 16 del 2016, mentre le difformità presenti al secondo piano non possono essere sanate e quindi dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.



Le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 15.000,00.

Tali lavori dovranno essere asseverati da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al II semestre del 2021.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.



3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"



Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l'immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde ma con destinazione non abitabile

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)



LOTTO 1 – LABORATORIO**S.I.commerciale PT = 125,20 mq****3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO**

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore “normale”, pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo



1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia "centrale" B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=530 €/mq e VMin=350 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,0 \quad k2 = 0,2$$

$$K = (0,0 + 3 \cdot 0,2) / 4 = 0,15$$

$$\text{Val.U.} = 350 \text{ €/mq} + (530 \text{ €/mq} - 350 \text{ €/mq}) \cdot 0,15 = 377,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 125,20 \text{ mq} \times 377,00 \text{ €/mq} = 47.200,40 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 47.000 €

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$Vm = Rn / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI \text{ min} = 1,4 \text{ €/mq} \times 125,20 \text{ mq} \times 12 = 2.103,36 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 125,20 \text{ mq} \times 12 = 3.305,28 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min}) / 2 = 2.704,32 \text{ €}$$



La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$



4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.

± 0,08 %

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. ±0,06 %

6) Caratteristiche di panoramicità. ±0,36 %

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. ±0,20 %

8) Quota rispetto al piano stradale. ±0,08 % (piano primo +0,04%)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.

±0,06 %

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza

degli impianti. ±0,16 %

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle

situazioni strutturali. ±0,12 %

12) Età dell'edificio. ±0,10 %

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche

dell'immobile è + 0,16%

Saggio medio (2,00%+4,00%) /2=3,00%

Saggio di capitalizzazione= 3,00 + 0,16 = 3,16%

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. 30% x € 2.704,32 = € 811,30

Reddito annuo netto € 2.704,32 - € 811,30 = € 1.893,02

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

€ 1.893,02 x 100/3,16 = € 59.905,70



Il valore complessivo arrotondato è pari a 59.000 €



- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: Va = 47.000 €

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: Vm = 59.000 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore: V = 53.000 €



€ 53.000,00



LOTTO 2 – ABITAZIONE**S.I.residenziale PT = 48,45 mq****S.s = 0 mq (balcone) + 0 mq (terrazza)= 0mq****S.C.= S.I.(1) + 50 % S.s = 48,45 mq****3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO**

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:



Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN*** e ***Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$** rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, ***K1*** (taglio superficie) e ***K2*** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria



catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia "centrale" B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax=660 €/mq e VMin=450 €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k1 = 0,5 \quad k2 = 0,2$$

$$K = (0,5 + 3 \cdot 0,2) / 4 = 0,27$$

$$\text{Val.U.} = 450 \text{ €/mq} + (660 \text{ €/mq} - 450 \text{ €/mq}) \cdot 0,27 = 506,70 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 81,45 \text{ mq} \times 506,70 \text{ €/mq} = 41.270,72 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 41.000 €

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 41.000,00**

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - Totale spese annue

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 1,6 \text{ €/mq} \times 81,45 \text{ mq} \times 12 = 1.563,84 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 2,4 \text{ €/mq} \times 81,45 \text{ mq} \times 12 = 2.345,76 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 1.954,80 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$



- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)
- 9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$
- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$
- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$
- 12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$
- 13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è $+ 0,16\%$

Saggio medio $(2,50\%+4,50\%)/2=3,5\%$

Saggio di capitalizzazione= $3,5 + 0,16 = 3,66\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 1.954,80 = \text{€ } 586,44$

Reddito annuo netto $\text{€ } 1.954,80 - \text{€ } 586,44 = \text{€ } 1.368,36$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 1.368,36 \times 100/3,66 = \text{€ } 37.386,88$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 37.000 €

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: $V_a = 41.000 \text{ €}$

- il Criterio di stima per comparazione indiretta ha prodotto il seguente risultato: $V_m = 37.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore: $V = 39.000 \text{ €}$ **€ 39.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica: **€ 7.000,00**

Il valore complessivo è pari a

€ 39.000,00



LOTTO 3 – ABITAZIONE (sanata urbanisticamente)**S.I.residenziale PT = 126,45 mq****S.s = 7,6 mq + 7,05 mq (balconi) + 141,10 mq (terrazza) = 77,87mq****S.C.= S.I.(1) + 50 % S.s = 204,32 mq****3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO**

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN*** e ***Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, ***K = (K1 + 3 x K2) / 4*** rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, ***K1*** (taglio superficie) e ***K2*** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria



catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia "centrale" B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a $V_{Max}=660$ €/mq e $V_{Min}=450$ €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k_1 = 0,3 \quad k_2 = 0,4$$

$$K = (0,3 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,38$$

$$\text{Val.U.} = 610 \text{ €/mq} + (910 \text{ €/mq} - 610 \text{ €/mq}) \cdot 0,38 = 724,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 81,45 \text{ mq} \times 724,00 \text{ €/mq} = 147.927,68 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 147.000 €

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 147.000,00**

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - Totale spese annue

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 2,5 \text{ €/mq} \times 204,32 \text{ mq} \times 12 = 6.129,60 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 3,7 \text{ €/mq} \times 204,32 \text{ mq} \times 12 = 9.071,76 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 7.600,68 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$



2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è $+ 0,16\%$

Saggio medio $(2,50\%+4,50\%)/2=3,5\%$

Saggio di capitalizzazione= $3,5 + 0,16 = 3,66\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 7.600,68 = \text{€ } 2.280,20$

Reddito annuo netto $\text{€ } 7.600,68 - \text{€ } 2.280,20 = \text{€ } 5.320,48$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 5.320,48 \times 100/3,66 = \text{€ } 145.368,31$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 145.000 €

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente

risultato: $V_a = 132.000 \text{ €}$

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente

risultato: $V_m = 145.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari

al valore: $V = 146.000 \text{ €}$ **€ 146.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica:

€ 15.000,00

Il valore complessivo è pari a

131.000 €

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

LOTTO 1 € 53.000,00

LOTTO 2 € 39.000,00

LOTTO 3 € 131.000,00

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Architetto Salvatore Di Mauro

