

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SALVATORE LEUZZI

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 351/09 R.G. Es.
Promossa dal [REDACTED] nei confronti**
[REDACTED]

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE
LA STIMA DEI BENI IMMOBILIARI
PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI
LENTINI IN VIA G. GARIBALDI NN.5-7
ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 91,
PARTICELLA 1104 SUB.1, SUB.2 E SUB.3**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 320-6567340
telfax 0931-750944



SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	2
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	2
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	3
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	27

Ill.mo Giudice Istruttore Dott. S. Leuzzi della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 351/09 R.G.Es., promossa dal [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 18/03/2010 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. [redacted], con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, invitandola contestualmente a prestare il giuramento di rito in data 15.07.2010.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

La [redacted] il [redacted] ed ivi residente in via [redacted] risulta debitrice nei confronti [redacted], nato [redacted] residente in [redacted] in via [redacted] dell'importo complessivo di euro **15.210,31** oltre interessi e successive spese occorrenti in virtù ed esecuzione della sentenza n°265/09 emessa dal G.U. del Tribunale di Catania Sezione distaccata di Mascali in data 06/05/09 e resa esecutiva in data 04/06/09.

Poiché la debitrice non ha provveduto al pagamento della somma pocanzi citata il Prof. [redacted] ha sottoposto ad **esecuzione forzata** per l'espropriazione i beni immobili siti nel Comune di Lentini in via G. Garibaldi nn°5 e 7 annotati al N.C.E.U. foglio 91 particella 1104 sub.1, sub.2 e sub.3.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 14.09.2010 si è recata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura per immobile e visura storica per immobile) e per il ritiro delle planimetrie dei beni in oggetto;
- in data 14.09.2010 si è recata presso l'Agenzia del Territorio - Conservatoria dei registri immobiliari, per effettuare l'ispezione ipotecaria dei beni immobili in questione;
- in data 27.09.2010 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Lentini in via G. Garibaldi per effettuare il sopralluogo;
- in data 05.10.2010 ha ritirato presso l'Archivio Notarile di Siracusa una copia autentica dell'atto di proprietà del [redacted] inerente i beni immobili pignorati;
- in data 08.10.2010 ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Lentini tramite trasmissione via fax esito negativo sull'esistenza di eventuali contratti di locazione;
- in data 13.10.2010 si è recata presso gli uffici comunali di Lentini settore urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- in data 22.10.2010 si è recata per la seconda volta presso il luogo oggetto di causa per completare le operazioni peritali;
- in data 19.11.2010 si è recata presso gli uffici comunali di Lentini (ufficio Concessioni edilizie, ufficio Condono Edilizio e ufficio del piano) per il ritiro di:
- copia di pratica di licenza edilizia n. 328 del 1962 dei beni in oggetto (Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Autorizzazione di Abitabilità, Progetto di Ricostruzione);
 - certificato attestante l'assenza di richieste di condono edilizio;
 - copia delle norme tecniche di attuazione e dello stralcio planimetrico del P.R.G. vigente del Comune di Lentini riguardante l'area in cui sono ubicati i beni immobili;
- in data 23.11.2010 si è recata presso lo studio notarile _____ per il ritiro di copia conforme all'originale dell'atto di divisione intercorso tra la _____ con l'altro dividendo sig. _____ rogato in data 21 Novembre 1989 e trascritto l'11 gennaio 1990 ai numeri 681/583.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili in questione consistono in:

- A) unità immobiliare con tipologia edilizia a "bottega" sito in Lentini in via G. Garibaldi n.5 al piano terra, il cui accesso effettivo e diretto risulta al n.7.
Presenta i seguenti dati catastali:

lotto 1 →

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
bottega	91	1104	1	C/1	8	29 mq	380.42
indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n.5 piano T						

Dal sopralluogo effettuato non risultano eventuali pertinenze o accessori.

- B) unità immobiliare con tipologia edilizia ad "abitazione ultrapopolare" sita in Lentini in via G. Garibaldi n.7 al piano primo, il cui accesso effettivo e diretto risulta al n.9.
Presenta i seguenti dati catastali:

lotto 2 →

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
Studio prof.	91	1104	2	A/5	4	1,5 vani	35,64
indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n.7 piano 1						

Dal sopralluogo effettuato non risultano eventuali pertinenze o accessori.

- C) unità immobiliare con tipologia edilizia ad "abitazione civile" sita in Lentini in via Galileo Galilei n.12 ai piani secondo e terzo, il cui accesso effettivo non risulta indipendente poiché si attraversano unità immobiliari di proprietà _____

_____ (come indicato nell'atto di divisione) e non soggette al pignoramento in questione.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €.
abitazione	91	1104	3	A/2	3	2,5 vani	167,85
indirizzo	VIA GALILEO GALILEI n.12 piano 2-3						

Dal sopralluogo effettuato risultano come pertinenze o accessori, al piano secondo un balcone sul lato strada (via G. Garibaldi) ed un soppalco, il cui accesso non è diretto dall'unità immobiliare ma si attraversano altre unità e si accede da ulteriore scala interna, al piano terzo un altro balcone in linea con il precedente.

4b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI E CONTESTO URBANO

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo sviluppo in verticale delle singole unità immobiliari, l'una soprastante l'altra presentando una tipologia edilizia "a torre" pur non avendo un'unica scala interna di collegamento. Le unità immobiliari in questione appartengono ad un'unica costruzione realizzata con struttura in cemento armato che si discosta decisamente dal resto delle costruzioni ad essa adiacenti per età, stile architettonico e tecnica costruttiva. Le singole unità edilizie compongono un'unica costruzione che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (compreso il piano terra) ed osservando il prospetto urbano su via G. Garibaldi si può constatare la differente altezza rispetto alle costruzioni adiacenti.

I beni immobili risultano inseriti in un contesto edilizio di forte valenza storica e architettonica essendo collocati nel centro storico della città, di fianco Piazza Duomo dove sorge la chiesa Madre Sant'Alfio e vicino Piazza Umberto con sede il Municipio.

Le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del vigente P.R.G. di Lentini classificano tale area come zona A0 ossia *Nucleo centrale urbano interessato da edifici di particolare interesse storico artistico ed architettonico*. In questa zona sono ammesse le seguenti categorie di intervento (art. 32):

- negli edifici di carattere monumentale saranno consentiti solo interventi di restauro e modifiche interne secondarie necessarie per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti di servizio;
- negli edifici di pregio architettonico e storico-ambientale sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche od alterazioni al carattere unitario dell'edificio;
- negli edifici con facciate che hanno mantenuto prevalenti caratteri originari dovrà essere salvaguardato l'aspetto unitario, uniformando i tipi architettonici del nuovo intervento a quelli preesistenti.

Per gli edifici di nessun pregio artistico sono ammessi interventi con singola licenza, gli interventi consentiti sono:

- ristrutturazione;
- trasformazione e risanamento;
- demolizione e ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la densità fondiaria non potrà superare 5/mc/mq; l'altezza massima non dovrà superare quella degli indici di carattere ambientale circostanti e comunque metri dieci.

Lo sviluppo urbano, composto per lo più da edifici a non più di tre elevazioni fuori terra, con ingresso da fronte stradale in un androne, cortile centrale e scale comuni per i piani elevati raggruppando, in taluni casi, anche più fabbricati di diversa appartenenza riportando per lo più le medesime caratteristiche stilistiche uniformando anche le finiture architettoniche.

Il contesto urbano ha mantenuto la sua principale caratteristica di attività commerciali e artigianali nei piani bassi e lungo gli assi viari principali come la via G. Garibaldi, la via Conte Alaimo, la via Regina Margherita, la piazza Umberto I sede di uffici di pubblico servizio, uffici privati, consentendo spazio ad abitazioni ai piani elevati.

L'area urbana, infine, risulta fornita di servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica ...), secondaria (scuole, linee di autobus...) e terziaria (negozi, supermercati...).

4c. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili in questione risultano di proprietà esclusiva della debitrice come si evince dall'atto di divisione intercorso con l'altro condividente signor _____ rogato in data 21 Novembre 1989 e trascritto l'11 gennaio 1990 ai numeri 681/583.

È stato effettuato accertamento di esistenza di contratto di locazione dei beni in questione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio locale di Lentini con esito negativo.

Dal secondo sopralluogo effettuato risulta invece l'esistenza di un contratto di comodato d'uso riguardante l'unità immobiliare al piano primo denominata catastalmente subalterno 2 in cui la proprietaria stessa ha fornito copia al C.T.U., in tale comodato d'uso gratuito si specifica che :

- il comodante consegna al comodatario, che accetta nello stato di fatto in cui trovasi, il bene come sopra descritto, affinché se ne serva gratuitamente per l'uso come studio professionale di architettura impegnandosi a non cedere l'uso della stessa a terzi senza il consenso del comodante e per la durata annuale e rinnovabile, a partire dal 15.10.2009 al 15.10.2010;
- alla scadenza concordata il comodatario si obbliga a restituire al comodante il bene pienamente disponibile e nello stato di fatto in cui si trovava al momento della consegna salvo il normale deterioramento d'uso;
- le spese ordinarie derivate dall'uso del bene saranno a carico del comodatario;
- per quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono esclusivamente alle Norme del capo XIV (articoli 1803/1812) del Codice Civile.

Per quanto riguarda le unità immobiliari sub.1 e sub. 3 risultano occupati dal debitore.

4d. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI.

4d.1 VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;

- esistenza del comodato d'uso per l'unità immobiliare al primo piano individuata catastalmente come subalterno 2 per la durata sopra indicata.

4d.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- non vi sono iscrizioni;
- esistenza di trascrizione del 02/10/2009 – Registro Particolare 14276 Registro Generale 20838 Pubblico Ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 2630 del 04/09/2009 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

4d.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- sono stati effettuati lavori alla rete idrica e fognaria, è ancora in corso il loro completamento come si evince dalle foto prodotte;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute , non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi sono eventuali cause in corso;
- nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento i beni immobili risultano di proprietà _____ 'tramite atto del 27 Maggio 1949 Notaio _____ iscritto il 3 Giugno 1949 ai numeri 9206/8618. Alla sua morte avvenuta _____ beni passano di proprietà per successione _____ Passano in proprietà esclusiva della _____ per atto di divisione _____ data 21 Novembre 1989 Notaio _____ di Catania trascritto l'11 Gennaio 1990 ai numeri 681/583.

4e. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell' ufficio concessioni edilizie del Comune di Lentini è stato possibile risalire alla pratica di licenza edilizia n°328 del 1962 che riguarda le unità immobiliari in questione (sub.1, sub.2 e sub.3) in cui sono inseriti il Progetto di ricostruzione dei beni immobili in oggetto, il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili e l'Autorizzazione di Abitabilità.

Dallo studio di tali documenti e dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione di tre elementi di difformità:

- difformità di prospetto, ossia il prospetto delle singole unità immobiliari su via Garibaldi risulta diverso da quello riportato negli elaborati di progetto pocanzi citati, infatti nella realtà si hanno al piano terra tre bucatore (due ingressi per il p.t. e un ingresso per il p.p.), al piano primo tre bucatore allineate con le sottostanti (una porta-finestra centrale con piccolo aggetto di balcone e due porte-finestra con solo

- ringhiera in posizione simmetrica rispetto alla centrale), ai piani secondo e terzo rispettivamente una bucatra centrale (una porta-finestra con balcone) per piano allineate tra loro e con quelle centrali dei piani sottostanti;
- diffinità di collegamento interno tra le unità immobiliari, ossia negli elaborati di progetto i piani primo (sub.2) secondo e terzo (sub.3) sono collegati tra loro da scala interna con unico accesso da via Garibaldi, dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato risulta invece che i piani primo secondo e terzo non sono tra loro collegati. Si accede al piano primo da via Garibaldi, al piano secondo e terzo attraversando altre unità immobiliari non appartenenti a quelle in questione, i piani secondo e terzo (sub.3) sono rispettivamente inseriti nelle unità immobiliari adiacenti e non facenti parte di quelle pignorate.
 - diffinità di distribuzione interna, poiché nella realtà ai piani 1° e 2° il bagno presenta una diversa collocazione, al terzo non risulta, al piano secondo si ha un soppalco.

È stata effettuata, su richiesta del C.T.U., una ricerca presso gli archivi dell'ufficio condono edilizio relativamente ai beni immobili pignorati, dalla quale non risultano presentate richieste di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, della L. 724/94 art.9 e della L.326/03 art.32, come specificato dal certificato in allegato.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti del comune di Lentini è possibile indicare l'eventuale sanabilità applicabile con la Legge del 28-02-1985 n.47 art. 13 "Accertamento di conformità" relativa alle sole parti di opera difformi dal permesso, considerando la quota di oblazione, gli oneri di concessione, i diritti di ufficio e le marche da bollo si può giungere ad un valore approssimativo del 5% del valore delle unità immobiliari.

Per completezza del mandato ricevuto risulta necessario procedere all'accatastamento preceduto dalla regolarizzazione amministrativa del soppalco, poiché totalmente abusivo in quanto costituisce aumento di superficie utile.

4f. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

4f.A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.1

Si tratta di un locale sito al piano terra con tipologia edilizia assimilabile ad uso specialistico quale bottega o negozio ma privo di servizio igienico, presenta una altezza interna utile di 3.42 m, l'interno si sviluppa in un unico ambiente comunicante tramite apertura ad arco (arco di notevole valore storico) con unità abitative non facenti parte dei beni in questione il cui accesso risulta da via G. Galilei.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano unico	25.14	1	29.85	buona	sufficienti
Totale sup.com.			29.85		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni in cemento armato;
- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- parete esterna (su via Garibaldi) in cui risultano solamente i pilastri tra le bucaure, rivestiti dalla base ad un'altezza di circa 80 cm con lastre di marmo;

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni, di cui la centrale funge da porta di ingresso, in monoblocchi zincati a vetri con saracinesche metalliche del tipo a rullo e avvolgibile, in cattivo stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in buono stato di manutenzione;
- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato di tonachina fine e rivestite con pannelli in cartongesso poste con telaio ad una distanza dalle pareti perimetrali di cm 9 e per un'altezza di ml 2.00, con stato di manutenzione accettabile;
- tramezzatura in cartongesso di separazione con la scala che conduce al piano primo in discreto stato di manutenzione;
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in buono stato di manutenzione;
- pavimentazione in segato di marmo di cm 50x50 in buono stato di manutenzione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia costituito da fili in rame a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte, con tracce di recenti lavori di adeguamento.

4f.B) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO

PRIMO E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.2

Si tratta di unità immobiliare sita al piano primo con tipologia edilizia assimilabile ad uso abitativo, presenta una altezza interna utile di 2.74 m, l'interno si sviluppa in un ambiente più grande ed un servizio igienico.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Vano principale	28.71	1	34.68	ottima	ottima
Serv.igienico	1.67	1	3.05		buona
Piccolo balcone	0.60	0.25	0.15	ottima	buona
Totale sup.com.			37.88		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- scala in cemento armato rivestita da lastre di marmo in buono stato manutentivo;

- parete esterna (su via Garibaldi) in cui si hanno i pilastri tra le bucatore e la parte superiore in muratura con presenza, in corrispondenza del balcone soprastante, di un'area annerita per azione di eccessiva umidità;
- piccolo balcone largo 30 cm con ringhiera in ferro che prosegue per tutta la parete.

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni in monoblocchi zincati a vetri con serranda in legno del tipo a rullo e avvolgibile, in buono stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in buono stato di manutenzione;
- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato di tonachina fine, in ottimo stato di manutenzione;
- tramezzatura interna intonacata al civile con ultimo strato di tonachina fine, in ottimo stato di manutenzione;
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in ottimo stato di manutenzione;
- pavimentazione in segato di marmo di cm 50x50 in buono stato di manutenzione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia costituito da fili in rame a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte, con tracce di recenti lavori di adeguamento.

4f.C) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.3

Si tratta di unità immobiliare sita ai piani secondo e terzo con tipologia edilizia assimilabile ad uso abitativo ma non collegate tra loro in modo diretto, infatti si giunge ai rispettivi piani da una scala appartenente all'edificio adiacente a quello in oggetto e si devono attraversare altre unità immobiliari non incluse in quelle pignorate, alla scala si può arrivare internamente dal sub. 1 attraversando altri ambienti non appartenenti ai beni immobili in questione e dall'ingresso in via Galilei n.12.

Per maggiore chiarezza si ritiene opportuno analizzare singolarmente i piani anche se catastalmente risultano come unico subalterno.

PIANO SECONDO

Presenta una altezza interna utile di 4.68 m, l'interno si sviluppa in un ambiente più grande attualmente adibito a cucina, un bagno, un disimpegno, ed un soppalco.

In virtù dell'altezza utile interna del vano adibito a cucina, è stato appunto realizzato un soppalco nella porzione sud della cucina in corrispondenza del vano servizi e del disimpegno occupando una superficie pari all'intera larghezza del vano cucina e una profondità di ml 2.32. Detto soppalco è costituito da un solaio in latero-cemento e risulta pavimentato con pannelli in legno inchiodati, l'accesso avviene tramite passaggio privo di porta e comunicante con il piano ammezzato di unità abitative non appartenenti ai beni immobili in oggetto, a cui si accede da scala interna appartenente ad unità immobiliari esterne a quelle pignorate.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Cucina	22.35	1	25.19	ottima	buona
Serv.igienico	7.25	1	9.36		scarso
Disimpegno	3.28	1	4.33		buona
Soppalco	9.75	1	12.03		buona
Balcone	1.20	0.25	0.30	ottima	discreto
Totale sup.com.			51.21		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- pareti esterne in muratura in conci arenari, sul lato nord in via Garibaldi è presente su piccola area distaccamento parziale di intonaco, annerimento di quest'ultimo lungo la parete che si collega con il lato ovest dell'edificio più soggette a processi di alterazioni per l'esposizione diretta ad agenti aggressivi quali piogge acide, gas di scarico, ecc...
- balcone con soletta in c.a. e ringhiera in ferro in discreto stato manutentivo con presenza di alterazioni cromatiche dell'intonaco dovute all'azione di agenti atmosferici.

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infissi esterni in monoblocchi zincati a vetri con serranda in legno del tipo a rullo e avvolgibile, in buono stato di manutenzione;
- soglie di ingresso in marmo in buono stato di manutenzione;
- pareti interne del vano cucina e del disimpegno intonacate al civile con ultimo strato di tonachina fine e tinteggiate, in buono stato di manutenzione, mentre il servizio igienico presenta pareti interne rivestite per i 2/3 dell'altezza interna in piastrelle di ceramica ma in modo non continuo;
- tramezzature interne intonacata al civile con ultimo strato di tonachina fine, in discreto stato di manutenzione;
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in buono stato di manutenzione;
- pavimentazione del vano cucina e del disimpegno in marmo, in buono stato di manutenzione, per quanto riguarda il bagno sia ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica di cm 20x20 che risulta incompleta.
- impianto elettrico del tipo sottotraccia costituito da fili in rame a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte, con tracce di recenti lavori di adeguamento.

PIANO TERZO

Presenta una altezza interna utile di 3.28 m, l'interno si sviluppa in un ambiente unico.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Vano unico	34.47	1	39.13	ottima	insufficiente
Balcone	1.20	0.25	0.30	ottima	discreto
Totale sup.com.			39.43		

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture verticali con pilastri in cemento armato;
- solaio misto in cemento armato e laterizio;
- copertura piana con solaio in laterizio armato;
- manto di copertura in bitume;
- scala esterna appartenente ad altre unità immobili;
- pareti esterne in muratura in conci arenari poggianti su quelle preesistenti degli edifici adiacenti. Sul lato nord in via Garibaldi è presente distacco parziale di intonaco, annerimento di quest'ultimo che si manifesta anche sulle restanti pareti esterne più soggette a processi di alterazioni per l'esposizione diretta ad agenti aggressivi quali piogge acide, gas di scarico, ecc...
- balcone con soletta in c.a. e ringhiera in ferro in discreto stato manutentivo con presenza di alterazioni cromatiche dell'intonaco dovute all'azione di agenti atmosferici.

Il bene immobile presenta le seguenti caratteristiche interne:

- infisso esterno (porta-finestra) in monoblocchi zincati a vetri con serranda in plastica del tipo a rullo e avvolgibile, su lato nord e in cattivo stato di manutenzione;
- infisso esterno (finestra) in monoblocco zincato a vetri con serranda in plastica del tipo a rullo e avvolgibile, su lato ovest e in cattivo stato di manutenzione;
- pareti interne intonacate al civile con ultimo strato di tonachina fine, in scarso stato di manutenzione, si nota infatti la presenza di macchie di umido con alterazione cromatica dell'intonaco localizzate soprattutto nei nodi trave-pilastro e lungo il soffitto, dovute a probabili infiltrazioni d'acqua dalla copertura.
- soffitto intonacato al civile con ultimo strato di tonachina fine in scarso stato di manutenzione;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica di cm 20x20 in buono stato di manutenzione;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia costituito da fili in rame a norma di legge e di adeguate dimensioni per l'uso dell'attuale destinazione dell'immobile;
- impianto idrico e fognario funzionanti e allacciati alle civiche condotte, con tracce di recenti lavori di adeguamento.

4g. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

4g.A) VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.1

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione della reale condizione dell'unità immobiliare, essa risulta comunicante con altre unità immobiliari e anche se classificata al N.C.E.U. come categoria C/1 ossia "negozi e botteghe" non presenta sia nella planimetria catastale che nella realtà un servizio igienico, e come si può dimostrare anche dal supporto fotografico è attualmente utilizzata come deposito di beni mobili appartenenti alla proprietaria, allo stato attuale necessita di adeguamenti sanitari al fine di poter rendere fruibile e conseguentemente assumere un valore di mercato idoneo alla sua attuale destinazione d'uso.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate in loco presso agenzie immobiliari, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame dopo la ipotetica ristrutturazione, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 1000,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

La fonte da cui si è attinta l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le quotazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare".

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di attività, bacino di utenza, tipo di utenza e coerenza del taglio tipologico della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Considerata la posizione in pieno centro storico, su strada principale come la via Garibaldi, la possibilità, anche se limitata, di esposizione in vetrina sul lato strada, la

impossibilità di destinare opportuno spazio di deposito, si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,10$$

$$\delta_1 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff attività})$$

$$\delta_2 = 1,00 \quad (\text{Zona: coeff bacino di utenza})$$

$$\delta_3 = 1,05 \quad (\text{Zona: coeff tipo di utenza})$$

$$\delta_4 = 1,05 \quad (\text{Zona: coeff coerenza taglio tipologico})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,81$$

$$\Delta_1 = 0,84 \quad (\text{Edificio: coeff contesto funzionale})$$

$$\Delta_2 = 1,01 \quad (\text{Edificio: coeff contesto estetico})$$

$$\Delta_3 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff contesto sociale})$$

$$\Delta_4 = 0,96 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione del contesto})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0,83$$

$$\Omega_1 = 0,96 \quad (\text{Unità commerciale: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0,91 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1,00 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0,95 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 1,00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Si è ritenuto opportuno dare al parametro Ω_5 un valore pari ad 1 in modo tale da non incidere sul valore finale Ω poiché si deterranno alla fine i costi per l'eventuale intervento di ristrutturazione necessario all'unità immobiliare.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **0,74**.

Tenuto conto che l'unità commerciale è situata nel comune di Lentini, con categoria catastale C/1, si può desumere che il prezzo medio di mercato per unità commerciali simili a quelle in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di **€ 1.000 al m²**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità commerciale come segue:

$$\text{superficie lorda:} \quad 29,85 \times 100 \% = 29,85 \text{ m}^2$$

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$€ 1.000 \times 29,85 \times 0,74 = € 22.089$$

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio (si ricorda che per immobili adibiti a negozi si ha un valore più alto di quello per le residenze):

$$r_m = 7.95\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 7.9 \%$$

$$r_{max} = 8.00 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:



r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 1.45.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 7.95 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a



$$r = 7.95 - 1.45 = 6.5 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto considerando l'intervento di ristrutturazione necessaria all'unità immobiliare ai fini di vendita, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 180.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1) reddito annuo presunto | € 2.160 |
| 2) detrazione per spese varie | € 432 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 1.728 |



$$V_m = 1.728 / 6.5\% = 26.584,62 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 6.5 %, si ottiene il valore di 26.584,62 € approssimato per eccesso a **26.585,00 €**

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica, considerando l'unità immobiliare come unità commerciale (come dal Catasto) ma senza includere ancora i costi di ristrutturazione necessari, si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 22.089 + 26.585 \text{ €}) = \text{€ } 24.337$$

Approssimata per eccesso: **€ 24.350**



Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la ristrutturazione dell'unità immobiliare che si riportano a seguire:





- Muratura di conci di tufo e malta bastarda ... (N.ro Ord. Art. 2.1.1) di € 188.80 al mc (per chiusura vano lato sud)

$$\text{mq } 0.84 \times \text{m } 1.80 = \text{mc } 1.51$$

$$\text{€ } 188.80/\text{mc} \times \text{mc } 1.51 = \text{€ } 285.09$$

- Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2.5 cm ... (N.ro Ord. Art. 9.2) di € 16.40 al mq (per muratura di chiusura lato sud)

$$\text{€ } 16.40 \times \text{mq } 6.84 = \text{€ } 112.18$$

- Demolizione tramezzo (di confine con la scala) in laterizio, forati di cemento o gesso ... (N.ro Ord. Art. 21.1.4) di € 0.87 per ogni mq e per ogni cm di spessore

$$\text{€ } 0.87 \times \text{mq } 19.36 = \text{€ } 16.84$$

$$\text{€ } 16.84 \times \text{cm } 10 = \text{€ } 168.40$$

- Costruzione tramezzi (per wc disabili e nuovo confine con la scala adiacente) di segati di tufo e malta bastarda ... (N.ro Ord. Art. 2.2.2) dello spessore di 6 cm, di € 20.50 al mq,

$$\text{€ } 20.50 \times \text{mq } 37.28 = \text{€ } 764.24$$

- Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2.5 cm ... (N.ro Ord. Art. 9.2) di € 16.40 al mq

$$\text{€ } 16.40 \times \text{mq } 37.18 = \text{€ } 609.75$$

- Fornitura e collocazione di mobile wc attrezzato monoblocco per disabili ... (N.ro Ord. Art. 15.3.3) di € 1523.00 cad.

$$\text{€ } 1523 \times \text{n. pezzi } 1 = \text{€ } 1523.00$$

- Tinteggiatura (pareti interne del vano) con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile ... (N.ro Ord. Art. 11.1) di € 4.29 al mq

$$\text{€ } 4.29 \times \text{mq } 37.18 = \text{€ } 159.50$$



- Separazione impianto elettrico che prevede quadro elettrico magnetotermico, interventi di separazione della linea e volturazioni

€ 600.00

- Separazione impianto idrico

€ 300.00

Sommano

€ 4.522,16

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

€ 24.350 - € 4.522,16 = € 19.827,84

arrotondato a € 20.000

4g.B) VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON SUB.2

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.

Dalle indagini effettuate in loco presso agenzie immobiliari, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 500,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

La fonte da cui si è attinta l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le quotazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare".

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula.

$$V_i = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_i = valore dell'unità immobiliare da stimare;

δ = caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e dello stato di conservazione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un **coefficiente correttivo** mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 2.28$$

$$\delta_1 = 1.36 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.30 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.29 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.76$$

$$\Delta_1 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 0.92 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.92 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.69$$

$$\Omega_1 = 0.65 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.87 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.98 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.25 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche dimensionali})$$

$$\Omega_5 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Si è ritenuto opportuno dare al parametro Ω_5 un valore pari ad 1 in modo tale da non incidere sul valore finale Ω poiché si deterranno alla fine i costi per l'eventuale intervento di ristrutturazione necessario all'unità immobiliare.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.20**.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è situata nel comune di Lentini, con categoria catastale A/5, si può desumere che il prezzo medio di mercato per abitazioni simili a quelle in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di **€ 500 al m²**.

Accertata la superficie commerciale dell'alloggio come segue:

$$\text{superficie lorda: } 37.73 \times 100 \% = 37.73 \text{ m}^2$$

$$\text{superficie balconi } 0.60 \times 25 \% = 0.15 \text{ m}^2$$

$$\text{Totale superficie commerciale} = 37.88 \text{ m}^2 = 38.00 \text{ m}^2$$

Avremo un **valore dell'abitazione**

$$€ 500 \times 38 \times 1.20 = € 22.800$$

STIMA ANALITICA.

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare.

Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove **r** è il saggio di capitalizzazione ed **R_N** è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.44\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.27 \%$$

$$r_{max} = 4.60 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:



$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0.70.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 3.88 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.44 - 0.70 = 3.74 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 100.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1) reddito annuo presunto | € 1.200 |
| 2) detrazione per spese varie | € 240 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 960 |

$$V_m = 960 / 3.74\% = 25.668,45 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3.74 %, si ottiene il valore di 25.668,45 € approssimato per eccesso a **25.670,00 €**.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica ma senza includere ancora i costi di ristrutturazione necessari, si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 22.800 + 25.670,00 \text{ €}) = \text{€ } 24.235$$

Approssimata per eccesso: **€ 24.250**

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la ristrutturazione dell'unità immobiliare che si riportano a seguire;



- Costruzione tramezzi (per antibagno wc) di segati di tufo e malta bastarda ...(N.ro Ord. Art. 2.2.2) dello spessore di 6 cm, di € 20.50 al mq,

$$€ 20.50 \times \text{mq } 4.87 =$$

€ 99.84

- Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2.5 cm ...(N.ro Ord. Art. 9.2) di € 16.40 al mq

$$€ 16.40 \times \text{mq } 9.74 =$$

€ 159.74

- Tinteggiatura (pareti interne del vano) con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile ...(N.ro Ord. Art. 11.1) di € 4.29 al mq

$$€ 4.29 \times \text{mq } 9.74 =$$

€ 41.69

Sommano

€ 301.27

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$€ 24.250 - € 301,27 = € 23.948,73$$

arrotondato a **€ 24.000**

4g.C) VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CATASTALMENTE

IDENTIFICATA CON SUB.3

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile prendere visione della reale condizione dell'unità immobiliare, come da planimetria catastale essa risulta sia al piano secondo che al piano terzo comunicante con altre unità immobiliari non appartenenti a quelle in oggetto di causa, l'ingresso ai rispettivi piani avviene tramite scala appartenente all'edificio adiacente e non costituisce servitù poiché si deve necessariamente attraversare per ogni piano altra unità immobiliare non intestata alla debitrice, per cui allo stato attuale risulta invendibile. Attraverso opportuni interventi di ristrutturazione è possibile connettere direttamente i due piani ma resta l'impossibilità di un ingresso indipendente, l'unica soluzione attuabile potrebbe consistere nel vendere insieme la sub.2 e la sub.3 per poterle unire internamente e sfruttare l'unico ingresso della sub.2 da via Garibaldi.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.

Dalle indagini effettuate in loco presso agenzie immobiliari, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in

esame e poiché l'unità immobiliare in questione risulta vendibile se accorpata ad altre unità immobiliari, si è dato un valore al mq di 560 €.

La fonte da cui si è attinta l'evoluzione dei valori immobiliari in Italia, sono le quotazioni medie indicative pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare".

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula.

$$V_i = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_i = valore dell'unità immobiliare da stimare;

δ = caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e dello stato di conservazione dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità immobiliare sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Attribuendo ad ogni caratteristica intrinseca o estrinseca dell'immobile un **coefficiente correttivo** mediante la formula precedentemente descritta si determina il valore dell'immobile.

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 2.28$$

$$\delta_1 = 1.36 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.30 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.29 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.76$$

$$\Delta_1 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 0.92 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.92 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$



$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.57$$

$$\Omega_1 = 0.79 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.74 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.98 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche dimensionali})$$

$$\Omega_5 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$



Si è ritenuto opportuno dare al parametro Ω_5 un valore pari ad 1 in modo tale da non incidere sul valore finale Ω poiché si deterranno alla fine i costi per l'eventuale intervento di ristrutturazione necessario all'unità immobiliare per avere collegamento interno diretto.



Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **0.98**.



Tenuto conto che l'abitazione è situata nel comune di Lentini, con categoria catastale A/2, si può desumere che il prezzo medio di mercato per abitazioni simili a quelle in esame (rilevato sul posto da indagini dirette) è di € 650 al m² ma per le motivazioni pocanzi dette si assume un valore di **560 € al m²**.



Accertata la superficie commerciale dell'alloggio come segue:

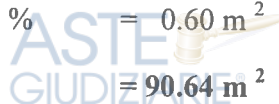
$$\text{superficie lorda piano secondo:} \quad 50.91 \times 100 \% = 50.91 \text{ m}^2$$

$$\text{superficie lorda piano terzo:} \quad 39.13 \times 100 \% = 39.13 \text{ m}^2$$

$$\text{superficie balconi} \quad 2.40 \times 25 \% = 0.60 \text{ m}^2$$



$$\text{Totale superficie commerciale} \quad = 90.64 \text{ m}^2 = 90.65 \text{ m}^2$$



Avremo un **valore dell'abitazione**

$$€ 560 \times 90.65 \times 0.98 = € 49.748,72$$

valore arrotondato a **€ 50.000,00**



STIMA ANALITICA.

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare.



Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.



Si ha:



$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.47\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.29 \%$$

$$r_{max} = 4.64 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 1.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4.47 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4.47 - 1.50 = 2.97 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 180 ma per la necessità di essere accorpata ad altre unità immobiliari si è considerato un reddito mensile di € 150.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1) reddito annuo presunto | € 1800 |
| 2) detrazione per spese varie | € 360 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 1.440 |

$$V_m = 1440 / 2.97\% = € 48.484,48$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 2.97 %, si ottiene il valore di 48.484,48 € approssimato per eccesso a **48.500,00 €**

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica ma senza includere ancora i costi di ristrutturazione necessari, si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 50.000,00 + 48.500,00 €) = € 49.250,00$$

approssimata per eccesso: **€ 49.500,00**

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare (collegamento diretto dei vani posti su due piani, chiusura porte pareti perimetrali compreso l'attuale ingresso al soppalco) che si riportano a seguire:

- Muratura di conci di tufo e malta bastarda ...(N.ro Ord. Art. 2.1.1) di € 188.80 al mc (per chiusura porte lungo pareti perimetrali)

$$mq \ 1.15 \times m \ 2.15. = mc \ 2.47$$

$$€ \ 188.80 / mc \times mc \ 2.47 = € \ 466.34$$

- Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2.5 cm ...(N.ro Ord. Art. 9.2) di € 16.40 al mq (per muratura di chiusura vano porte)

$$€ \ 16.40 \times mq \ 7.78 =$$

$$€ \ 127.59$$

- Demolizione del solaio misto (per vano scala) di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato ...(N.ro Ord. Art. 21.1.14) di € 44.70 al mq

$$€ \ 44.70 \times mq \ 2.90 =$$

$$€ \ 129.63$$

- Tinteggiatura (pareti interne del vano al p. terzo e soffitto) con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile ...(N.ro Ord. Art. 11.1) di € 4.29 al mq

$$€ \ 4.29 \times mq \ 119.75 =$$

$$€ \ 513.73$$



- Realizzazione scala a chiocciola di collegamento piano secondo e piano terzo

€ 2.000.00

- Separazione impianto elettrico che prevede quadro elettrico magnetotermico, interventi di separazione della linea e volturazioni

€ 600.00

- Separazione impianto idrico

€ 300.00

Sommano

€ 4.137,29

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$€ 49.500 - € 4.137,29 = € 45.362,71$$

arrotondato a **€ 45.500,00**

4h. TABELLA RIASSUNTIVA UNITÀ IMMOBILIARI

UNITÀ IMMOBILIARE	Superficie commerciale mq	Valore al mq €	Valore totale €	Regolarizzazione Urbanistico-edilizia e catastale 5% del valore tot.€
SUB.1	29,85	670	20.000	1.000
SUB.2	37,88	635	24.000	1.200
SUB.3	90,64	502	45.500	2.275



5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Rilievo metrico unità immobiliari
- b) Rilievo fotografico delle unità immobiliari
- c) Planimetria delle unità immobiliari con l'indicazione delle fotografie scattate
- d) Verbali di sopralluogo
- e) Planimetrie catastali e visure catastali
- f) Atto di divisione delle unità immobiliari
- g) Atto di proprietà delle unità immobiliari
- h) Ispezione ipotecaria
- i) Licenza edilizia unità immobiliari
- j) Certificato ufficio condono edilizio
- k) Accertamento inesistenza contratto di locazione
- l) Contratto di comodato d'uso
- m) Stralcio planimetrico P.R.G. Comune di Lentini e copia Norme tecniche di attuazione
- n) Specifica delle competenze tecniche
- o) Copia ricevute di spesa

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di parte del convenuto del quale il G.I. aveva autorizzato il prelievo.

Siracusa, 06-12-2010

Il C.T.U