



---

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: DEUSCHE BANK

Contro:

Debitore: XXXXXXXXXX

---

GIUDICE: DOTT. FABIO MANGANO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 147/2014

Data giuramento esperto: 21 Ottobre 2014

Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano

---



## Sommario per titoli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	p 4
➤ 1.a Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo	
➤ <b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	p 5-17
➤ 2.a INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	
➤ 2.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI. LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA	
➤ UBICAZIONE LOTTO	
➤ DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	
➤ 2.c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
➤ 2.d VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
➤ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI	
➤ 2.e L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE	
➤ 2.f LA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO	
➤ DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE	
➤ 2.h LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	
➤ STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	
➤ Calcolo della superficie commerciale DELL'IMMOBILE	
➤ Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo	
➤ Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.	
➤ CONCLUSIONI	
➤ SPESE DA SOSTENERE	
➤ VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE	
➤ 2.i VALUTAZIONI NEL CASO DI QUOTA INDIVISA_terrazza.	
➤ ALLEGATI.....	p 18-p 76
➤ FOTO.....	p 77-p 82



**All' ill.mo Giudice  
FABIO MANGANO**  
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 16 Luglio 2014 e prestava giuramento presso l'Ill.mo G.E Dottor Fabio Mangano il 21 Ottobre 2014 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 147/2014 in oggetto.

DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO

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

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

SI ATTENEVA

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

Allego copia Verbale di conferimento incarico (All. 2C)

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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### **1a. CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI**

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

La sottoscritta ha comunicato in forma scritta, alle parti, dell'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore [REDACTED] e posta certificata: all'avvocato del creditore Santi Pierpaolo Giacona legale rappresentante della Deutsche Bank SPA; pertanto la sottoscritta si recava nel luogo e nel giorno (10 Novembre 2014 alle ore 11,00) prestabilito per effettuare le operazioni peritali. Era assente il rappresentante legale delle parte attrice era presente la parte debitrice: la signora [REDACTED] e la figlia [REDACTED]

Sono state oggetto delle operazioni un rilievo architettonico ed uno fotografico dei luoghi. Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 2A).

#### **Reperimento della documentazione**

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

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata per immobile e per nome(All.1C).
2. Acquisizione presso studio del [REDACTED] dell'atto di compravendita dell'immobile al piano terra e della terrazza Registrato a Siracusa il 14/02/2007, Repertorio 74613 (All.2D).
3. Acquisizione presso studio del [REDACTED] dell'atto di compravendita dell'immobile al primo piano e della terrazza. Registrato a Siracusa il 26/04/2010, Repertorio 79282 (All.2E).
4. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della visura storica catastale dell'immobile (All.1D).
5. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'immobile (All.1D).
6. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi (All.1G) all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Floridia per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. La documentazione è stata fornita, come da allegato (All.1E).
7. Acquisizione presso il comune di Floridia dello stralcio del piano regolatore relativo all'area e della documentazione annessa (All.1F).

8. Invio della comunicazione di sopralluogo ed inizio operazioni peritali alle parti il giorno 25 Ottobre 2014 (All.1A, All.1B).



## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

#### **2.a INDICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Il bene in oggetto della procedura esecutiva è costituito da un'immobile al piano terra ed una porzione di terrazza al piano secondo ubicati entrambe in Floridia via Fratelli Bandiera n 22. Il piano terra è adibito ad abitazione, al secondo piano una terrazza calpestabile. L'area su cui insiste l'edificio si affaccia ad sud-est su via Fratelli Bandiera, a sud ovest su via Mazzini; confina a nord-ovest ed a nord-est con altre proprietà. In catasto urbano del comune di Floridia al:

**PT:** Foglio 8, Particella 309 – sub 4- categoria A/3 di classe 3 e consistenza 6 vani rendita 303,68; Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 1D).

**2P:** Foglio 8, Particella 309 – sub 8- categoria Lastrico Solare; Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 1D).

#### **2.b UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI. LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPARTAMENTO**

Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare un rettangolo con l'ingresso all'immobile sul lato minore (via Fratelli Bandiera). Sul lato maggiore (via Mazzini), a sud ovest, affacciano le finestre della zona giorno e di una camera da letto. Sul versante opposto, a nord est, una chiostrina illumina 2 bagni, un locale di servizio ed una camera da letto. Al secondo piano il lastrico solare a cui si accede attraverso il corpo scala.

#### **UBICAZIONE LOTTO**

L'area che si sta analizzando si trova a nord-ovest del centro storico di Floridia denominata la 'Marchesa', è un quartiere prettamente residenziale lungo la strada statale 124 in direzione Solarino. Il comparto è caratterizzato da un sistema insediativo con edifici a due o tre piani con affaccio su strada e chiostrina interna. L'immobile è collocato in una zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A tal proposito le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, e ad esso allacciate sono: fogna bianca, grigia, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizza-



zione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono: scuola, parcheggi, ecc. Sono inoltre presenti negozi.



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

Dai dati estrapolati dal PRG vigente e dalle sue norme attuative l'area ricade in zona **B Aree parzialmente o totalmente edificate** (All.1F).

L'area è stata inserita nell'ambito di piani di recupero e riqualificazione della città che prevedono:

- l'integrazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la rivitalizzazione economica e produttiva dell'area;
- interventi conservativi e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **2.c LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

La sottoscritta ha visionato gli atti presenti nel fascicolo, la visura storica e l'ispezione ipotecaria. L'atto di compravendita ed ha verificato la titolarità dell'immobile:

**Foglio 8, Particella 309 SUB 4 ABITAZIONE**

**Foglio 8, Particella 309 SUB 8 LASTRICO SOLARE:**

TRASCRIZIONE del 14/02/2007 al numero di registro Particolare 2848 e registro Generale 4235. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 74613/20895 del 13/02/2007.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA(All.2D).

TRASCRIZIONE del 14/02/2007 al numero di registro Particolare 2849 e registro Generale 4236. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 74613/20895 del 13/02/2007.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ.

ISCRIZIONE del 14/02/2007 al numero di registro Particolare 738 e registro Generale 4237. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 74614/20896 del 13/02/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE del 31/12/2007 al numero di registro Particolare 19957 e registro Generale 31446. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 304/384 del 25/05/2005.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.



TRASCRIZIONE del 26/04/2010 al numero di registro Particolare 6831 e registro Generale 10291. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 79282/23983 del 22/04/2010. (All.2E).  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

TRASCRIZIONE contro 05/05/2014 al numero di registro Particolare 4941 e registro Generale 6459. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA. Repertorio 624 del 06/02/2014. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riportato come da ispezione ipotecaria ed atto di compravendita allegati.

TRASCRIZIONE del 17/03/1990 al numero di registro Particolare 3994 e registro Generale 5012. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – SUCCESSIONE LEGGITTIMA

TRASCRIZIONE del 15/06/1988 al numero di registro Particolare 7989 e registro Generale 10258. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 74613/20895 del 1/06/1988.  
ATTO DI DONAZIONE

TRASCRIZIONE del 15/06/1988 al numero di registro Particolare 7990 e registro Generale 10259. Pubblico ufficiale NOTAIO Sant'Angelo Egidio. Repertorio 74613/20895 del 1/06/1988.  
ATTO DI DIVISIONE

## **DIFFORMITA' NEI DATI CATASTALI\_ TERRAZZA**

La sottoscritta evidenzia una discrepanza fra i dati estrapolati dalle ispezioni ipotecarie e quelli della visura storica catastale della terrazza.

Premesso che la terrazza è una proprietà indivisa, nella visura storica fra gli intestatari non sono menzionati i due debitori, che sono titolari dell'immobile in base all'atto di vendita (All.2D). I dati estrapolati dalle ispezioni ipotecarie concordano con quelli riportati nei due atti di compravendita (All.2D e All.2E), dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e dell'immobile al primo piano dell'edificio e della parte della terrazza complementare a quella in oggetto.

Alla luce delle considerazioni appena esposte **la sottoscritta evidenzia l'incongruenza dei dati della visura catastale rispetto allo visura ipotecaria della terrazza**, ritiene opportuno provvedere alla rettifica dei dati della visura catastale della terrazza.

## **2.d VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All. 1C), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile siti in Floridia in via F.lli Bandiera n 22 sono:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

TRASCRIZIONE contro 05/05/2014 al numero di registro Particolare 4941 e registro Generale 6459. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA. Repertorio 624 del 06/02/2014. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

Si fa presente che in merito alla certificazione degli impianti e alla certificazione energetica, la sottoscritta ha richiesto al debitore nel giorno del sopralluogo copia dei certificati di conformità attestanti la corrispondenza alla vigente normativa degli impianti e la certificazione energetica. A questa richiesta la proprietaria, signora [REDACTED] ha risposto, che questi documenti non sono mai stati prodotti per questo immobile.

## **2.e L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

La costruzione del fabbricato sito in Floridia in via F.lli Bandiera n 22 è stata caratterizzata dai seguenti procedimenti e titoli abilitativi:

- CONCESSIONE N 42 del 6 Marzo 1978 rilasciato dal comune di Floridia a nome di [REDACTED].
- CONCESSIONE IN SANATORIA n° 139 del 9 Dicembre 1996 protocollo gen. 10781 rilasciata dal comune di Floridia a nome di [REDACTED]. (All. 1E).
- AUTORIZZAZIONE n 56 del 10 Settembre 2003 a nome di [REDACTED] per l'occupazione del suolo pubblico per la manutenzione ordinaria dei prospetti.

La planimetria dell'immobile allo stato attuale risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo, tuttavia la sottoscritta riscontra delle differenze fra lo stato di fatto e la planimetria rappresentata nell'ultimo titolo abilitativo:

- modifica di un ripostiglio trasformato in un bagno.
- spostamento della cucina
- cucina e soggiorno comunicanti.
- cabina armadio
- spostamento di una porta dall'ingresso all'edificio sotto la rampa di scale all'ingresso dell'immobile.
- ampliamento dell'ingresso dell'immobile.



Questa categoria di opere, che non comportano modifiche della sagoma, dei fronti su strada né aumento delle superfici, sono denominate dall'art. 9 della legge 47/1985 'opere interne'; non sono soggette ad autorizzazioni né a concessioni ma a 'comunicazione'. La norma, dispone che contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario presenti una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri le opere da realizzarsi, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Pertanto vista l'entità e la tipologia di opere non possono essere qualificate come abusi ma potrebbe essere contestata la difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo. La violazione in questo caso è consistita nella formale mancata 'comunicazione' ovvero nella realizzazione di un'opera parzialmente diversa da quella assentita dall'ultimo titolo abilitativo.

L'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione comportano una sanzione pecuniaria. Nel caso di mancata presentazione della relazione si applicano le sanzioni di cui all'art.10 ridotte di un terzo.

Anche nella planimetria catastale non sono rappresentate le modifiche descritte.

#### **Sintetizzando le considerazioni esposte la sottoscritta evidenzia:**

1. Mancata presentazione della relazione asseverata per le opere interne.
2. Difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.
3. Assenza del certificato di Agibilità o Abitabilità.
4. Assenza della certificazione energetica dell'intero immobile.

Provvedere pertanto alla:

- Presentazione della relazione asseverata firmata da un tecnico abilitato e al pagamento della sanzione.
- Aggiornamento della planimetria all'agenzia del territorio come da stato di fatto.
- Presentazione del certificato di agibilità.
- Redazione da parte di un tecnico abilitato, del certificato energetico relativo all'immobile secondo la vigente normativa.

Vengono di seguito riportate le difformità da regolarizzare e la documentazione da integrare con i relativi costi:

- Far redigere da un tecnico abilitato, la relazione asseverata per la 'comunicazione' e pagamento sanzioni ammonta a circa 450 euro.
- Far redigere da un tecnico abilitato, le pratiche catastali per l'aggiornamento della planimetria ammonta a circa 200 euro.
- Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato di agibilità dell'intero immobile ammonta a circa 600 euro.
- Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato energetico dell'intero immobile ammonta a circa 300 euro.

## 2.f LA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO



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

### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

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

L'accesso all'edificio avviene dall'ingresso su strada in via Fratelli Bandiera. Attraverso un pianerottolo in quota (raggiungibile da 2 rampe di scale costituite da 9 gradini da un lato e 4 dall'altro) si accede al corpo scala che serve l'edificio nei due livelli.

**Il piano terra** è abitazione. A sud ovest con affaccio su via Mazzini, soggiorno cucina ed una camera da letto (in planimetria denominata letto 1). A sud est con affaccio su via Fratelli Bandiera, due vani (in planimetria denominate Letto 3 e soggiorno), i due vani prendono luce da due portefinestra con parapetto. A nord-est una chiostrina posta sul lato lungo del perimetro, permette di dare luce alle camere interne, ha l'accesso dalla camera da letto 2 e dal locale di servizio su di essa si affacciano le finestre dei bagni;

**Al secondo piano** un pianerottolo introduce ad una terrazza con affacci su tre lati. La superficie della terrazza (lastrico solare) è integrata dalla superficie di elementi orizzontali a sbalzo sia su via Mazzini che su via Fratelli Bandiera.

L'edificio è realizzato con sistema misto, struttura verticali in muratura e pilastri, strutture orizzontali latero cementizie.

I muri perimetrali sono realizzate con blocchi di pietra con uno spessore di 30/35 cm al piano terra e di 20/25 cm nei piani superiori. I muri divisorii interni degli alloggi sono realizzati in mattoni forati da 10/12 cm. Le pareti sono intonacate. I pavimenti degli spazi interni sono in parte segato di marmo ed in parte ceramica; la chiostrina è pavimentata con gres da esterno; le scale ed i pianerottoli sono pavimentati con marmo. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica. L'appartamento è dotato di infissi esterni con profili in pvc e vetro e oscuramenti con tapparelle avvolgibili.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, in alcuni ambienti sono stati installati condizionatori.

L'immobile è ben posizionato nel comparto urbano, si presenta in buone condizioni.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile



LOCALE	Sup. Netta	n H. int.	Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
<b>P TERRA</b>					
Cucina	18.00	3.05		Sud -ovest	Discreto
Soggiorno	21.09	3.05		Sud	Buono
Locale di serv.	6.50	3.05		Nord/nord-ovest	Discreto
Letto 1	14.92	3.05		Sud/sud-ovest	Buono
Letto 2	13.53	3.05		Nord- Est	Buono
Letto 3	19.05	3.05		Sud - Est	Buono
Bagno 1	4.70	3.05		Nord/nord-ovest	Buono
Bagno 2	3.90	3.05		Nord/nord-ovest	Buono
Cabina armadio	5.40	3.05		Sud -ovest	Buono
Corridoio	5.00	3.05		Nord	Buono
Ingresso	9.85	3.05		Sud	Buono
<b>SPAZI SCOPERTI 2 PIANO e PT</b>					
Chiostrina PT	5.80			Nord/nord-ovest	Buono
Terrazza 2P	77.04			Sud/ovest/est	Buono

## 2.h LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

### Aspetti metodologici della stima

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

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

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

**Metodo" Sintetico comparativo"** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

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

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili fra di loro.

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

### Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

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

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

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

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

SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

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

#### SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. Netta	n H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
P TERRA				
Cucina	18.00	3.05	Sud -ovest	Discreto
Soggiorno	21.09	3.05	Sud	Buono
Locale servizio	6.50	3.05	Nord/nord-ovest	Discreto
Letto 1	14.92	3.05	Sud -ovest	Buono
Letto 2	13.53	3.05	Nord- Est	Buono
Letto 3	19.05	3.05	Sud-Est	Buono
Bagno 1	4.70	3.05	Nord/nord-ovest	Buono

Bagno 2	3.90	3.05	Nord/nord-ovest	Buono
Cabina Armadio	5.40	3.05	Sud -ovest	Buono
Corridoio	5.00	3.05	Nord	Buono
Ingresso	9.85	3.05	Sud	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
	145,15			

**SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE**  
TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
DIRETTE	5,80	0.30	1,74
INDIRETTE	77.04	0.15-0.05	6,35
<b>SUP. TOTALE</b>			<b>8.09</b>

**SUPERFICE TOTALE**  
TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	145.15
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	8.09
<b>Totale</b>	<b>153,24</b>

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:  
**153,24mq**

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

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti

quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

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

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

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

Si è stimato Euro/mq 900 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

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

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

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	0.98
Totale	0.95

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	1.00
Esposizione dell'edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	0.99
Riscaldamento	0.95
Condizionamento	1.00
Livello del piano	1.00
Infissi	1.00
Luminosità	0.99
Totale	0.931

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	0.96
Situazione urbanistica	1.00
Totale	0.96

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,8490 \text{ Calcolo del valore medio unitario}$$

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario  
 $0,8490 \times 900 \text{ €} = 764 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 764 euro/mq.

Valore di mercato

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

$$764\text{€/mq} \times 153,24 \text{ mq} = 117.075\text{€}$$

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

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

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

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

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

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

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

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 566,988 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	153,24 mq
Canone mensile lordo	566,988 €
Reddito annuo	6803,856 €
Spese annue	35%
Reddito netto	4.422,5064 €
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>126.357,00 €</b>

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

126. 357,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
CONCLUSIONI  
TAB 5  
GIUDIZIARIE.it

METODI ESTIMATIVI	QUANTITA'
Procedimento sintetico	117.075,00
Procedimento Analitico	126.357,00
Somma	243.432,00

Media aritmetica  $243.432/2=121.716,00$

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

121. 716,00€

**SPESE DA SOSTENERE**

TAB 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VOCI DI SPESA	COSTO
Spese per la produzione del la relazione asseverata e per il pagamento sanzioni	450€
Spese per la produzione del certificato di abitabilità	600
Spese per la produzione della certificazione energetica	300€
Spese per la documentazione catastale	200€
<b>TOTALE</b>	<b>1.550 €</b>

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

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:  
 $121.716,00€ - 1.550 €=120,166,00€$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**2.i VALUTAZIONI NEL CASO DI QUOTA INDIVISA**

La sottoscritta espone sinteticamente le sue considerazioni riguardo la divisibilità della terrazza, bene per metà di proprietà dei debitori [REDACTED]

La terrazza per la sua geometria e per la posizione della scala è divisibile equamente in due parti. Allego alla relazione uno schema di un possibile frazionamento (All. 2F). I costi totali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



dell'intervento si possono quantificare nel valore di circa 2.000 euro. Il costo pro-quota circa 1000 euro.



IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Atti di compravendita, Visura storica catastale, Concessione edilizia, Concessione edilizia in sanatoria, Autorizzazione, Pianta immobile, Comunicazioni all'ufficio tecnico del Comune di Florida)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile
- Relazione tecnica su supporto digitale
- Richiesta di liquidazione compensi



Siracusa, li 18/12/2014  
IL CTU

