

# Tribunale di Siracusa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE:  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

Procedura esecutiva immobiliare n. 288/2022 R.G. Es.  
promossa da TICINO SPV S.r.l. e per essa NEXUS  
s.r.l., nei confronti di *omissis omissis* e *omissis omissis*.

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI PRIOLO  
GARGALLO (SR) IN VIA MILANO N. 35,  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 80,  
PARTICELLA 103 SUB. 10.

STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
Cell. 3913001733

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	3
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 288/2022 R.G.Es., promossa da TICINO SPV S.r.l. e per essa NEXUS s.r.l., rappresentata e difesa da Avv. Benedetto Gargani, contro i sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*.



## **1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma in data 24/02/2023 ha nominato il C.T.U., per la **stima del bene pignorato**, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, 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, la quale in data 09/03/2023 ha prestato il giuramento di rito per via telematica.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che “... *Ticino SPV S.r.l.*, ... e per essa *NEXUS s.r.l.*, ... premess

- che sulla base del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto a rogito del notaio Nicola Guarino di Pachino, in data 18/10/2006, rep./racc. 122/84, l'istante ha notificato in data 02/08/2022 a *omissis omissis*, e in data 01/10/2022 a *omissis omissis*, atto di precetto per la somma di 79.565,57, oltre interessi come dovuti, nonché spese del precetto e di notifica;
- che il predetto atto di precetto è rimasto infruttuoso;
- che gli immobili appresso descritti sono di proprietà indivisa di *omissis omissis* e *omissis omissis*:
  - o Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico), censita al Catasto Urbano, al foglio 80, particella 103, sub. 10, sita in via Milano, 35, Priolo Gargallo
- che i predetti immobili sono gravati dall'ipoteca volontaria iscritta, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo sopra descritto, presso la Conservatoria di Siracusa in data 21/10/2006, form. 8572;

tutto ciò premesso, *TICINO SPV S.r.l.*, ..., chiede

che l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Siracusa, esegua pignoramento immobiliare a carico di ... con formale ingiunzione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 492 c.p.c., sugli immobili sopra descritti. ”

Poiché la somma pocanzi menzionata non è stata pagata dai debitori, si è giunti al pignoramento del bene immobiliare sito a Priolo Gargallo in Via Milano n. 35.

## **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

— ha dapprima studiato il fascicolo telematico messo a disposizione;

- in data 14.04.2023 ha effettuato per via telematica le relative ricerche catastali, presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per ottenere visura storica per immobile, planimetria catastale ed Estratto di Mappa Catastale;
- in data 09.06.2023 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) in Via Milano n. 35 per effettuare il sopralluogo ed eseguire rilievo fotografico e metrico, con accesso permesso dalla parte debitrice, come si evince da relativo verbale di sopralluogo allegato;
- in data 07.09.2023 ha ricevuto, a mezzo PEC, dall’ufficio di Protocollo Generale del comune di Priolo Gargallo (SR) notifica di avvenuta protocollazione con n. 27094, in seguito ad istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, inviata dalla scrivente per mezzo PEC in data 06-09-2023;
- in data 05-10-2023 si è recata presso gli uffici comunali di Priolo Gargallo – Area Tecnica – Servizi Urbanistici – Settore VIII, per ritirare copia della documentazione richiesta sulla regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile;
- in data 16.01.2024 ha ricevuto, per mezzo PEC, risposta ufficiale sulla inesistenza di Certificato di Agibilità/Abitabilità del bene immobile in questione presso l’ufficio comunale relativo;
- in data 19.01.2024 ha svolto, presso agenzie immobiliari locali e on line, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

#### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Dall’atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico) censita al Catasto Urbano al foglio 80, particella 103, sub. 10, sita in via Milano, 35, Priolo Gargallo”.*

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“Oggetto: pignoramento del 17/11/2022 notificato dal Tribunale Civile di Siracusa trascritto in data 11/01/2023 ai nn. 370/303 a favore di Ticino SPV S.r.l. sede Roma, codice fiscale 16030641001, sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo (SR) al Foglio 80 particella 103 sub 10 – Categoria A/3 -”.*

Dalle verifiche catastali effettuate per via telematica, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

*“abitazione di tipo economico in Priolo Gargallo (SR), via Milano n. 35 Piano 3, classe 4, consistenza 4,5 vani catastali. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Priolo Gargallo (SR) al foglio n. 80, Particella n. 103, sub. 10, cat. A/3, classe 4, superficie catastale totale 142 m<sup>2</sup>, superficie totale escluse aree scoperte 136 m<sup>2</sup>, RC euro 199,87”;*

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, è stata riscontrata una uguale altezza utile

interna ossia 3.00 m (rilevata 3.02 m, la cui differenza è insignificante, dovuta a quelle tolleranze riscontrate nella realizzazione), l'unica difformità riscontrata nella realtà riguarda la non presenza della concavità della parete perimetrale in corrispondenza del vano salone/soggiorno, riportata in planimetria, sarà necessario un aggiornamento di quest'ultima, come riportato a pag. 9.

Non sono state riscontrate delle difformità tra quanto rilevato e constatato visivamente e quanto riportato nell'Estratto di Mappa Catastale.

Coordinate GPS del bene immobile: Lat. 37,15250 N Long. 15,18997 E.

#### 4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

L'unità immobiliare fa parte di una costruzione con fronte principale prospiciente la via Milano, ed un fronte secondario su via Como, l'ingresso all'intero condominio è collocato lungo il prospetto su via Milano, tramite corpo scala, si accede poi ai piani superiori. L'intera costruzione è composta da un piano terra, piano primo, secondo e terzo, con copertura piana a terrazzo praticabile e accessibile tramite torrino. Il ctu ha contattato l'attuale amministratore condominiale, prima telefonicamente poi inviando i quesiti richiesti, nel Decreto di nomina, a mezzo posta elettronica ordinaria, il quale ha fornito le informazioni richieste in data 16-01-2024 a mezzo di posta elettronica ordinaria, riportate a seguire a pag. 8 della relazione.

L'unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", a un unico livello fuori terra posto al piano terzo, realizzata con struttura verticale portante intelaiata in cemento armato, struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali con mattoni forati ed intonacati sulle due facce, scala di accesso al piano terzo in cemento armato.

La tipologia dei serramenti è alquanto vetusta, con telaio in alluminio e vetro singolo e presenza di cassonetti per avvolgibile, sono in discrete condizioni di manutenzione, nel complesso l'appartamento si trova in buono stato, tranne la presenza di alcune criticità al soffitto di alcuni vani e in alcune porzioni di cielo dei balconi, come riportato nella documentazione fotografica allegata.

La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione e composta da piano terra, primo, secondo e piano terzo, il piano terra ed il primo piano hanno C.E. del 1981, in tale Concessione è stata negata la costruzione del secondo piano.

I piani secondo e terzo hanno ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria nel 1996, dopo istanza di sanatoria presentata nel 1986.

Lo stato complessivo di manutenzione e di conservazione dell'intero fabbricato è alquanto buona, come si evince dalla documentazione fotografica, tranne qualche criticità nei cieli di alcuni balconi con oggetto su corte interna.

Il vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona B**, ossia "*Abitato completamente edificato*".

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

*"Art. 21- Zone "B", abitato completamente edificato*

*La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.*

*In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.*

*Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.*

*La densità edilizia massima sarà di mc/mq 5,00.*

*I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono essere edificati con i seguenti parametri:*

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;*
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.*

*Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:*

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10*
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.*
- Piani fuori terra massimo tre.*
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.*

*Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.*

*Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20."*

*Riferimento art. 20 Classificazione delle Zone "B"*

*"Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.*

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

- a) residenziale;*
- ...*
- e) esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l'attività non venga occupato suolo pubblico;*
- ...*
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie);*
- ... ."*

*Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona, con buona pavimentazione, pareti con intonaci decorativi a civile, soffitto intonacato a civile, servizio igienico*

in buone condizioni e completo negli impianti, pavimentato e piastrellato a nuovo, in alcune porzioni del soffitto si ha presenza di muffe dovute a ponte termico. Si ha analogo degrado del soffitto nel vano ripostiglio e con maggiore gravità nella camera da letto singola.

Si ha la presenza di infissi vetusti che presentano uno stato conservativo discreto, si hanno tracce di umidità con parziale distacco di intonaco in alcune porzioni delle solette in aggetto e di copertura dei balconi dell'unità immobiliare (terzo ed ultimo piano), maggiormente in quella aggettante sulla corte interna.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

Il bene immobile in questione risulta “*di proprietà di omissis omissis nata a Priolo Gargallo il 05/09/1979 per i diritti di ½ di piena proprietà, omissis omissis nato a Siracusa il 24/09/1977 per i diritti di ½ di piena proprietà, ...*” come si evince da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 121 di Repertorio e n° 83 di Raccolta del 18.10.2006, notaio in Pachino (SR) dott. Guarino Nicola, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta essere occupato dalla sig.ra *omissis omissis*, parte debitrice, che ne ha permesso l'accesso, insieme al figlio.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

#### **4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

- Ipoteca volontaria n. 27857/8572 del 21/10/2006 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Guarino Nicola sede Pachino (SR) rep. n. 122/84 del 18/10/2006 – Capitale di euro 73.000,00 – durata anni 30 – Ipoteca di euro 109.500,00 a favore: Banco di Sicilia Società per azioni con sede in Priolo Gargallo (SR), C.F. 05102070827 (domicilio ipotecario eletto: via Castel Lentini 69 – Priolo Gargallo) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il 24/09/1977, C.F. *omissis* per ½ della piena proprietà, in regime di comunione

legale e *omissis omissis* nata a Priolo Gargallo (SR) il 05/09/1979, C.F. *omissis* per ½ della piena proprietà, in regime di comunione legale;

- Ipoteca volontaria n. 14635/3057 del 18/06/2010 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Messina Concetta del 17/06/2010 rep. n. 34907/17649 – Capitale di euro 44.772,00 – durata anni 20 – Ipoteca di euro 67.163,00 a favore: Unicredit Family Financing Bank S.p.a. con sede in Milano (MI), C.F. 05140920017 (domicilio ipotecario eletto: via Tortona 33 – Milano) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il 24/09/1977, C.F. *omissis* per ½ della piena proprietà, in regime di comunione legale e *omissis omissis* nata a Priolo Gargallo (SR) il 05/09/1979, C.F. *omissis* per ½ della piena proprietà, in regime di comunione legale;
- Pignoramento Immobiliare n. 370/303 del 11/01/2023 a favore: Ticino SPV S.r.l. sede Roma (RM) C.F. 16030641001 contro: *omissis omissis* nata a Priolo Gargallo (SR) il 05/09/1979, C.F. *omissis* e *omissis omissis* nato a Siracusa il 24/09/1977, C.F. *omissis*, per ½ ciascuno della piena proprietà, gravante sull'unità immobiliare in oggetto. Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siracusa sede Siracusa (SR), rep n. 4249 del 17/11/2022.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 31054 di Repertorio e n° 14422 di Raccolta del 07.03.2006, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, riferite all'anno 2024, di € 15,12 euro mensili, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- vi sono spese condominiali scadute, non pagate nel 2023 ossia euro 181,48 per le quote a preventivo anno 2023, il conguaglio di tale anno non è ancora stato lavorato, come da informazioni di amministratore di condominio;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### 4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Priolo Gargallo (SR) SETTORE VIII – AREA TECNICA – SERVIZI URBANISTICA, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data



06.09.2023, a mezzo PEC, protocollata con n. 27094 del 07-09-2023 (come da allegato), istanza in cui sono stati riportati gli attuali proprietari ed i precedenti, è stato possibile verificare l'esistenza della seguente documentazione:

Pratica Edilizia n. 2657 con:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1549 del 12.09.1996 per le opere abusivamente realizzate in Priolo Gargallo, via Milano angolo via Como in testa alla ditta *omissis omissis e omissis omissis*;
2. *“Progetto della Costruzione esistente in Priolo Gargallo tra le vie Milano e Como, da sanare ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 in testa ai coniugi omissis\_omissis\_omissis omissis”* approvato il 12-09-1996;
3. Certificato di Idoneità Statica.

La consultazione della documento è stata possibile su formato cartaceo, del quale l'Ufficio comunale ne ha rilasciato una copia in carta semplice. Il *“Progetto della Costruzione esistente in Priolo Gargallo tra le vie Milano e Como, da sanare ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85 in testa ai coniugi omissis\_omissis\_omissis\_omissis”* presenta la *“Pianta Piano Terra”* in scala 1:100, la *“Pianta Piani Primo – Secondo – Terzo”* in scala 1:100, il *“Prospetto su via Milano”* in scala 1:100, il *“Prospetto su via Como”* in scala 1:100, la *“Sezione A-A”* in scala 1:100, il *“Particolare del Lotto R.P. 1:500”* e lo *“Stralcio planimetrico della zona R.P. 1:2000”*.

Dallo studio della documentazione pocanzi riportata e confrontandola con quanto rilevato in loco durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente, si può affermare una complessiva corrispondenza sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani, la loro dimensione, sia per quanto riguarda la disposizione e la dimensione delle bucatore sui prospetti, sia per quanto riguarda l'altezza utile interna dell'appartamento. L'unica difformità rilevata consiste nel vano salone/soggiorno in cui, al suo interno, la parete perimetrale non presenta la concavità che si sviluppa in lunghezza per circa 80 cm, profondità circa 30 cm ed altezza sino al soffitto, riportata nel Progetto in Sanatoria e nella planimetria catastale, dovendo regolarizzare tale difformità si dovrà presentare una CILA con il pagamento di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, considerando l'aggiornamento della planimetria catastale di circa 350,00 € e l'onorario del tecnico professionista, si giungerà ad un costo sommario ed approssimativo di 2.000,00 €.

Si è verificata l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità riferita al piano terzo dell'unità immobiliare in questione, con risposta ufficiale da parte dell'ufficio comunale, presente in allegato, ragion per cui risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione.

Da informazioni assunte dal tecnico del relativo ufficio comunale, si devono sostenere dei costi comprensivi di euro 56.00 per Tassa Istruzione e di euro 16.00 per marca da bollo, si deve considerare l'onorario per tecnico professionista per il disbrigo pratica, inerente tutta la documentazione richiesta, compresa la Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti installati, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 2.000,00 €.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, non risultano caricati attestati di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 80, Particella 103, Sub.10, ragion per cui si è provveduto alla produzione del documento richiesto nel Decreto di nomina.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: F

Prestazione energetica globale: 133,41 kWh/m<sup>2</sup>anno

Prestazione energetica raggiungibile: 114,66 kWh/m<sup>2</sup>anno (classe F).

**4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.**

**4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso	7.81	1	8.45	scarsa	buona
Corridoio	7.64	1	8.19	-	suffic.
Vano letto doppio	22.53	1	24.57	scarsa	buona
Salone/Soggiorno	35.96	1	40.39	buona	buona
Cucina	18.55	1	21.18	ottima	buona
Servizio igienico	5.75	1	6.96	buona	suffic
Vano letto singolo	11.87	1	13.28	ottima	mediocre
Ripostiglio	2.74	1	3.19	scarsa	mediocre
Balcone su via Milano	9.69	0.30	9.69*0.30=2.91	suffic	suffic
Balcone su corte interna	10.38	0.30	10.38*0.30=3.11	suffic	suffic
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			132.23 mq <b>132.00 mq</b>		

**4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 PARTICELLA 103 SUB. 10.**

**STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano per stato di conservazione, per la mancanza di ascensore trattandosi di un terzo piano, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di **€ 600,00**.

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

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;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

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

$\Omega$  = 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.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = \mathbf{1,04}$$

$$\delta_1 = 1.02 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.02 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

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

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = \mathbf{1.175}$$

$$\Delta_1 = 1,13 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 1.03 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.03 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$\Delta_4 = 0.980$  (Edificio: coeff conservazione)

$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.897$

$\Omega_1 = 1.09$  (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 0.95$  (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 1.00$  (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 0.90$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.962$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.10**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:  $126.21 \times 100\% = 126.21 \text{ m}^2$

area di pertinenza (balconi)  $20.07 \times 30\% = 6.02 \text{ m}^2$

**Totale superficie commerciale**  $= 132.23 \text{ m}^2$

**Approssimato per difetto a  $132.00 \text{ m}^2$**

Avremo un **valore dell'unità immobiliare:**

$\text{€ } 600,00 / \text{m}^2 \times 132.00 \text{ m}^2 \times 1.10 = \text{€ } 87.120,00$

approssimato per difetto a  $\text{€ } 87.000,00$

### 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  $V_m$ .

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:

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

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = 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:

$$r_m = 5.68\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.63 \%$$

$$r_{max} = 5.72 \%$$

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

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = 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 - 1.60.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.68 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.68 - 1.60 = 4.08 \%$$

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 € 280,00.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto € 3.360,00

- 2) detrazione per spese varie € 672,00
- 3) reddito annuo netto presunto € 2.688,00
- $V_m = 2.688,00 / 4.08\% = 65.882,35 \text{ €}$

approssimato per eccesso a € 66.000,00

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 4.08 %, si ottiene il valore di 66.000,00 €.

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 87.000,00 + \text{€ } 66.000,00) = \text{€ } 76.500,00.$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene stimato e per l'aggiornamento catastale.

#### **Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$\text{€ } 76.500,00 - (\text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 2.000,00) =$$

$$\text{€ } 76.500,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 72.500,00$$

approssimato per difetto a € 72.000,00.

#### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- “*omissis omissis omissis*” in via *omissis omissis omissis* n. 170, Priolo Gargallo;
- “*omissis omissis – omissis di omissis omissis*” in via *omissis* n. 130, Priolo Gargallo;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione

dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

**4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 600,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 72.000,00.

**4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la "stima sintetica - comparativa", dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.02, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.02, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.13, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 1.03, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.03, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.980;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.09, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 0.95, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.00, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.962.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 4,08 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica - edilizia ed aggiornamento catastale, come riportato a pag. 9, ossia:

$$(\text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 4.000,00$$

**4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = \text{€ } 600,00 / \text{m}^2 \times 132,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 79.200,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$2.688,00 / 5,68\% = \text{€ } 69.090,91 \text{ appross per difetto a } \text{€ } 47.323,94$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica – edilizia ed aggiornamento catastale già descritti, il valore del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (\text{€ } 79.200,00 + \text{€ } 47.323,94) = \text{€ } 63.261,97$$

$$\text{€ } 63.261,97 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 59.261,97$$

**RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di € **72.000,00.**

**4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 80 P.LLA 103 SUB. 10.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 10, i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con l'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica



- a) Valore minimo 1.87 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.88 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando il contesto urbano in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua dimensione e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '80, lo stato conservativo in cui si ritrova, la mancanza di ascensore per un terzo piano, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 4.00 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$(2.12 \text{ €/mq} * 132 \text{ mq}) \text{ x mese} =$	279,84 € x mese
approssimato per eccesso a	<b>280,00 € x mese.</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura catastale storica;
- f. Planimetria catastale;
- g. Estratto di mappa catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. Ricevuta Protocollo del Comune di Priolo Gargallo (SR);
- j. C.E. in Sanatoria del 1996;
- k. Progetto in Sanatoria del 1996;
- l. Certificato di Idoneità Statica del 1985;
- m. Risposta del Comune sull'Abitabilità;
- n. Attestato di Prestazione Energetica;
- o. Relazione di Stima in versione privacy;
- p. Specifica delle competenze tecniche;
- q. Copie ricevute di spesa;
- r. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 21.01.2024

il CTU

Arch. Maria Blanco