

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Proc. esecutiva immobiliare

n. 416/2014

promossa da: 

nei confronti di: 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. GURRIERI LUCA

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. ALESSANDRO FERRO



INDICE



1. Premesse.....	pag. 2
2. Operazioni peritali.....	pag. 2
3. Sopralluogo.....	pag. 3
4. Relazione di Stima	
- 4.a. Indicazione del bene.....	pag. 4
- 4.b. Descrizione sintetica del bene.....	pag. 4
- 4.c. Stato di possesso degli immobili.....	pag. 6
- 4.d. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene anche di natura condominiale.....	pag. 7
- 4.e. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.....	pag. 7
- 4.f.g. Regolarità urbanistica ed edilizia.....	pag. 9
- 4.h. Attestazione di certificazione energetica.....	pag. 11
- 4.i. Valutazione dei beni.....	pag. 11
5. Conclusioni.....	pag. 21

Allegati

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Individuazione dell'immobile esecutato;
4. Planimetria del bene / rilievo;
5. Dati Catastali:
 - Visure catastali;
 - Foglio di mappa;
 - Planimetria catastale;
 - Ispezioni Ipotecali;
6. Scheda Norma, Piano Particolareggiato;
7. Domanda per esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Comunicazioni alle parti;
10. Certificato di matrimonio;
11. Banca dati delle quotazioni immobiliari



1. PREMESSA

Con incarico del 09/06/2015, il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Gurrieri Luca, nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Ferro, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa n. 926, sezione A, settore A, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 416/2014, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] per la stima dei sotto elencati beni pignorati:

- Abitazione di tipo popolare, sito in Siracusa, Via Piave n. 46, int. 1, censito al NCEU, comune di Siracusa, foglio 167, part. 5948, sub 7, categoria A/4, vani 5, piano n. 1

All'udienza del 16/10/2015 il sottoscritto, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e successivamente, esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione, ai sensi dell'articolo 567 co.2 c.p.c, avvertiva le parti circa la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

2. OPERAZIONI PERITALI

Preventivamente all'operazione peritale di sopralluogo, in data 26.11.2015 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa per reperire materiale planimetrico utile all'identificazione degli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e per verificare in sede di sopralluogo eventuali difformità tra planimetrie e stato di fatto. Contestualmente, sono state acquisite le visure catastali e l'ispezione ipotecaria per immobile.

In data 01.12.2015, presso l'URP del comune di Siracusa è stata presentata domanda di accesso agli atti per verificare la presenza di titoli abilitativi. Lo stesso ufficio ne dava riscontro il 17/12/2015.

E' stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Notaio Guarino Nicola per verificare la consistenza dell'immobile al momento dell'acquisto da parte dei soggetti eseguiti. Tale richiesta non ha ottenuto risposta.

Valutate in sede di sopralluogo le discordanze tra planimetrie e stato di fatto, sono state fornite dai tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa indicazioni sulle modalità di sanabilità dell'immobile oggetto della presente stima.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto, previa comunicazione alle parti interessate a mezzo lettera raccomandata A.R. e PEC, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24 Novembre 2015 alle ore 15:00.



Da accordi con il [REDACTED] si predisponeva un nuovo sopralluogo per il 26 Novembre 2015 alle ore 10.00

3. SOPRALLUOGO

In data 26 Novembre 2015 alle ore 10:00 il sottoscritto esperto stimatore, si recava presso il l'immobile pignorato sito in Siracusa, Via Piave n. 46, per dare inizio alle operazioni peritali.

Si presentava sui luoghi il [REDACTED] proprietario per 1/2 dell'immobile.

Il sopralluogo si è svolto analizzando le varie porzioni che definiscono l'immobile e realizzando un rilievo fotografico che mettesse in luce caratteristiche e difformità rilevate con la planimetria catastale. Si è prestata attenzione all'analisi e allo stato delle finiture e dei materiali e alle componenti impiantistiche. È stato altresì effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile per verificarne la compatibilità con le planimetrie catastali .

Terminati i rilievi planimetrici e fotografici del bene pignorato dichiaravo concluso il sopralluogo alle ore 11:00.

Dopo aver terminato il sopralluogo, mi sono soffermato ad analizzare l'intorno per verificare la presenza di servizi e attività commerciali.

4. RELAZIONE DI STIMA

(Verranno di seguito evidenziate in grigio i quesiti posti dal G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima).

2. Rediga quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:

4.a. INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

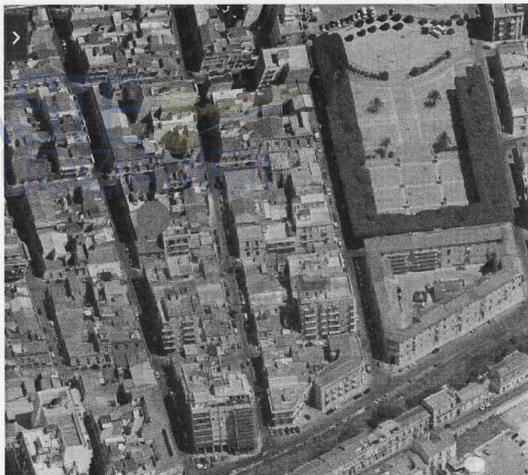
a. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;



LOTTO UNICO

Il lotto esecutato è composto da :

ABITAZIONE TIPO POPOLARE



Tipologia: Linea

Ubicazione:

Via Piave, n. 46, Siracusa, piano primo;

Dati catastali:

NCEU foglio 167, p.lla 5948, sub. 7;

coordinate G.P.S:

37°04'16.57"N; 15°17'24.20"E

(rilevate attraverso Google Maps)

4.b. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

b. una descrizione complessiva e sintetica dei beni,

Il bene esecutato si trova a Siracusa, nel cuore del Quartiere Santa Lucia (Borgata) zona di espansione Ottocentesca della città. Il tessuto edilizio è regolare, composto prevalentemente da edifici di 2-3 livelli, ad uso residenziale. I piani terra sono spesso adibiti ad uso commerciale. L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova in Via Piave una delle vie principali del quartiere, non distante dalla Piazza Santa Lucia e ben collegato con il centro storico di Ortigia.

L'edificio su cui insiste l'abitazione, è posto al primo piano di uno stabile che ospita al piano terra delle attività commerciali. Il primo livello è occupato da due appartamenti. L'ingresso avviene da un atrio comune che si apre su Via Piave il cui accesso è garantito da un portone ligneo.

Dall'atrio attraverso una rampa di scale si giunge ad un ballatoio che conduce all'appartamento.



L'immobile, acquistato dagli attuali soggetti eseguiti nel 2008, è stato oggetto di una ristrutturazione interna che ne ha rinnovato le finiture e la disposizione planimetrica, sfruttando il sottotetto.

L'immobile è costituito da un ingresso a cui si accede dal ballatoio precedentemente descritto, sormontato da una volta in cartongesso. L'ingresso comunica con la cucina attraverso un'apertura a livello del piano cottura e con la zona living attraverso un vano nella muratura portante. La zona living di circa 29 mq è sormontata da un soppalco costituito da travi in acciaio e tavolato ligneo. Una portafinestra con balcone, si affaccia su Via Piave. Dalla zona living si accede al piano superiore attraverso una scala in acciaio laccato bianco.

Dalla zona living, un disimpegno collega con un bagno e una camera adibita a studio che presenta una portafinestra con balcone prospiciente Via Piave. Gli ambienti prima descritti sono sormontati dal soppalco con struttura in acciaio.

Dal disimpegno si accede inoltre alla sala da pranzo attraverso una porta scorrevole. L'ambiente di circa 13.00 mq sormontato da una volta in cartongesso, ospita un ampio tavolo ligneo e attraverso un'apertura è direttamente collegato con la cucina anch'essa coperta da una volta in cartongesso. Nella cucina e nella sala da pranzo due finestre con vetrocamera consentono l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti.

Dalla sala da pranzo inoltre si accede ad un ambiente di forma rettangolare adibito a lavanderia e deposito sormontato da una copertura lignea a falda unica. Anche le finiture esterne dell'ambiente sono state oggetto di un recente restauro risultando in ottimo stato di conservazione.

Il piano soppalcato occupa lo spazio del sottotetto e ospita un bagno e due camere da letto. Gli ambienti del secondo livello sono pavimentati con parquet e sormontati da una copertura lignea. Le aperture verso l'esterno sono garantite attraverso lucernari lignei apribili.

il bagno del livello soppalcato è dotato di sanitari, doccia e vasca.

L'immobile è dotato di condizionatori per il raffrescamento degli ambienti (split a parete) e di radiatori per il riscaldamento con caldaia alimentata a metano.



FATTORI POSIZIONALI DEL LOTTO

Posizione rispetto alla città	Centrale
Tipologia prevalente	Residenziale / Edifici in Linea e Schiera
Servizi pubblici: Poste, Uffici Comunali	Presenti (sulla via sono presenti Ufficio Postale e gli uffici della circoscrizione di quartiere)
Servizi commerciali: supermercati, centri commerciali	Presenti piccole attività commerciali
Verde pubblico, parchi, percorsi naturalistici	Vicinanza al mare, emergenze storico archeologiche, pista ciclabile e centro storico
Parcheggi pubblici	Presenti
Caratteristiche delle zone limitrofe	Tessuto edilizio regolare di impostazione ottocentesca

4.c. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

c. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione affitto o comodato con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

Dalle Visure Catastali si riscontra che gli immobili eseguiti risultano di proprietà [REDACTED]



L'immobile è attualmente abitato dai soggetti esecutati (coniugi) e dalla loro famiglia.

4.d. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

d. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Non risulta costituito nessun condominio.

4.e. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

e. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- **domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:**

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:**

la particella interessate dalla presente esecuzione immobiliare ricade in Zona Omogenea B1.2, tessuti consolidati di valore ambientale, Borgata Santa Lucia zona Stazione (Allegato A). Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione. Per la particella in esame contraddistinta nel suddetto piano particolareggiato come **Isolato: 0056, Unità edilizia: 0004**, non sono presenti particolari prescrizioni e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:**

I soggetti esecutati, nonchè coniugi, risultano in regime di separazione dei beni.



- altre limitazioni d'uso:

nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- iscrizioni:

Dalla documentazione prodotta dalla parte procedente e dal sottoscritto esperto stimatore presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare), sui beni pignorati , risultano gravare le seguenti formalità del tipo iscrizioni:

- **catasto fabbricati: foglio 167, p.lla 5948, sub. 7**

1) TRASCRIZIONE del 18/12/2008 - Registro particolare 22733 Registro Generale 33006.

Pubblico Ufficiale Guarino Nicola. Repertorio 2468/1905 del 12/12/2008

Atto tra vivi - Compraventita

2) ISCRIZIONE del 18/12/2008- Registro Particolare 6627 Registro Generale 33007.

Pubblico Ufficiale Guarino Nicola. Repertorio 2469/1906 del 17/12/2008.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

3) TRASCRIZIONE del 24/11/2014 - Registro Particolare 13246, Registro Generale 18945.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, Repertorio 4293 del 20/10/2014.

Atto Esecutivo o Cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) ISCRIZIONE del 10/02/2015 - Registro Particolare 213, Registro Generale 1697.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GIUDICE UNICO, Repertorio 1687/2014 del 20/12/2014.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.f.g. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

f. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

g. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

La regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile esecutato è stata indagata attraverso un'indagine svoltasi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa.

Sono state richieste informazioni circa la presenza di titoli abilitativi e pratiche per il rilascio di tali titoli riferite all'immobile esecutato.

Da tale indagine, risulta che per l'immobile esecutato è stata presentata una domanda per esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria consistente nella revisione del manto di tegole della copertura a falde. Tale domanda è stata effettuata dalla [REDACTED] (precedente proprietaria dell'immobile esecutato), in qualità di comproprietaria dell'immobile. Per tale domanda risulta autorizzazione n. 4259 Prot. Urb. n. 23507/02.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si evince che l'immobile ha subito delle modifiche che riguardano la distribuzione interna.

In particolare l'esecuzione del soppalco ha prodotto un aumento della superficie utile dell'immobile.

Esaminando la scheda norma del Piano Particolareggiato riferita all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, si evince che gli interventi ammessi sono la Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Nello specifico, tra gli interventi ammessi nella manutenzione straordinaria, non sono consentite variazioni delle superfici; "Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterare l'esistente, aggiungere nuovi elementi o rifare parti mancanti e/o



deteriorate, integrare o realizzare servizi igienico sanitari e tecnologici, **senza alterare volumi e superfici delle singole unità immobiliari** nel rispetto del carattere dell'edificio.
(art. 7 **NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE**- Piano particolareggiato z.t.o. B1.2 - Borgata S. Lucia e Zona Stazione)

Conclusioni:

Dalle informazioni reperite presso gli uffici competenti, attraverso una consultazione con i tecnici del Comune e dall'analisi della regolamentazione urbanistica della città di Siracusa, si può dedurre che:

1. *La realizzazione del soppalco non risulta regolare dal punto di vista urbanistico, tale intervento non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Si consiglia la messa in pristino*

- costo per la messa in pristino : 23.600 €

2. la variazione planimetrica è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

- costo regolarizzazione: 400 €

3. Variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento planimetrico:

- parcella tecnico e imposte di bollo: 500 €

4. Verifica dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, redazione della Dichiarazione di Rispondenza o modifica dell'impianto.

- Redazione DIRI: 500 €

oppure

- **modifica e certificazione dell'impianto: 2.500 €**

TOT COSTI: 27.000 €



4.h. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

h. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005 (...).

Per l'immobile residenziale ipotecati non è presente l'attestato di prestazione energetica. Come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, viene prodotto nuovo attestato di prestazione energetica (APE) allegato alla presente perizia di stima.

Tale attestato è stato già inserito all'interno del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.

4.i. VALUTAZIONE DEI BENI

h. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati,
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per mq e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata dell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



- Calcolo delle superfici commerciali

ABITAZIONE

	SUP. NETTA MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
Locali 1° livello			
Ingresso	5.70	Est	Buona
Living	29.15	Ovest	Buona
Disimpegno 1	5.85	-	Buona
Camera 1	9.70	Ovest	Buona
WC 1	3.50	-	Buona
Pranzo	13.00	Est	Buona
Cucina	8.70	Est	Buona
Rip. / Lavanderia	8.10	Sud	Buona
Ambienti esterni			
Balcone 1	1.10	Ovest	Buona
Balcone 2	1.10	Ovest	Buona
Locali 2° livello			
Camera 2	19.80	Ovest	Buona
Camera 3	13.75	Ovest	Buona
Disimpegno 2	4.30	-	Buona
WC 2	5.85	Est	Buona

Misura della consistenza - Misura della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).



Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

In questo caso si è scelto di utilizzare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/struzioni+determinazione/consistenza.pdf>)

DESCRIZIONE	SUP MQ	FATTORE DI CALCOLO	SUP. COMMERCIALE
Sup. calpestabile	127,40	1	127,40
Sup. pareti divisorie non portanti	7,60	1	7,60
Sup. pareti portanti		1 pareti non confinanti; 0,5 pareti adiacenti	27,00
Balconi *	2,20*	0,3	0,66

TOT **162.66 mq**
Arrotondato per eccesso **163.00 mq**

* Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25



METODI DI VALUTAZIONE

- SINTETICO / COMPARATIVO:

Confronto tra beni immobili simili (per tipologia, ubicazione) presenti sul mercato.

Per l'analisi del valore di mercato ci si è basati sui dati forniti dall' Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari. I dati reperiti fanno riferimento alla zone limitrofe l'immobile oggetto di esecuzione.

Tali dati sono stati poi confrontati con il valore di mercato indagato presso le agenzie immobiliari locali.

Valore di mercato analizzato dall' Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Semicentrale/BORGATA S. LUCIA VIE -STADIO-PIAVE-ISONZO-MONTEGRAPPA-AGRIGENTO-RAGUSA-P.ZA S.LUCIA

Codice di zona:C 1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€ / mq)		SUPERFICIE (L / N)
		MIN	MAX	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1100	L

fonte : <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Il valore di mercato desumibile per la tipologia in oggetto, visto lo stato di manutenzione dell'immobile è di **990 € / mq.**



DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE AL MQ	VALORE DELL'IMMOBILE
Immobile residenziale	163,00 mq	990 € / mq	161.370 €

Valore di mercato analizzato presso Agenzie immobiliari

Dai dati reperiti presso alcune agenzie immobiliari site a Siracusa, è emerso che per immobili simili a quello oggetto dell'esecuzione, sia per tipologia che per caratteristiche strutturali, anno di costruzione e contesto, è stato rilevato un valore di mercato che varia tra i **160.000 € ai 170.000 €**.

Al fine di determinare un valore di mercato univoco, si è calcolata la media aritmetica tra i valori analizzati dall'Agenzia delle Entrate e il valore di mercato analizzato presso le agenzie immobiliari.

VALORE DI MERCATO: $(161.370 + 165.000)/2 = 163.185 €$

- CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

I dati sono stati reperiti, presso la banca dati delle quotazioni immobiliari e raffrontati con i dati sulle locazioni reperite presso le Agenzie immobiliari.

La capitalizzazione dei redditi è un procedimento attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale.

Valore di locazione analizzato dall' Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORI LOCAZIONE (€ / mq x mese)		SUPERFICIE (L / N)
		MIN	MAX	
Abitazioni civili	NORMALE	4,1	5,7	L

fonte : <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Il valore di locazione scelto è di **4,5 € / mq x mese**



Valore di locazione analizzato presso Agenzie Immobiliari

Dai dati reperiti presso alcune agenzie immobiliari site Siracusa, è stato rilevato un valore di locazione pari a 5,0 € / mq x mese

Al fine di determinare un valore di locazione univoco, si è calcolata la media aritmetica tra i valori prima definiti.

VALORE DI LOCAZIONE : 4,75 € / mq x mese

DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE DI LOCAZIONE	REDDITO LORDO
Immobile residenziale	163,00 mq	4,75 € / mq x mese	774,25 €

Reddito lordo annuo: 774,25 € /mese x 12 mesi = 9.291,00 €

Calcolo del Reddito Netto:

Per il calcolo del reddito netto, al reddito lordo vanno sottratte le spese annue per gestione utenze, spese amministrative e imposte, valutate per circa il 10% del Reddito Lordo.

Reddito Netto= 8.362,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato; le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Si è scelto di utilizzare un saggio di capitalizzazione del 3.5% .



Una volta determinato il saggio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a “regolarizzarlo” con l’apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile (caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive).

Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall’Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all’interno di ogni gruppo) ha stabilito dei range di percentuali che possono essere aggiunte o sottratte.

- Se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche che sono uguali al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);

-Se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere aggiunta perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell’immobile e quindi un maggior valore del saggio di capitalizzazione;

- Se l’immobile oggetto di stima presenta caratteristiche superiori rispetto al “bene tipo” a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere sottratta perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell’immobile e quindi un minor valore del saggio di capitalizzazione;

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo i quattro gruppi di caratteristiche (indicazioni dell’Orefice).

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	aggiunte	detrazioni	motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
Centralità dell’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %	0,00 %	- 0,10 %	L’immobile è situato su una delle vie principali del quartiere ben collegato con il centro storico di Ortigia
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %	0,00 %	- 0,05 %	Nelle vicinanze dell’immobile sono situati uffici comunali e postali



Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,00 %	0,00 %	Situazione Media
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	0,00 %	- 0,10 %	L'immobile è stato recentemente ristrutturato e presenta un alto grado di qualità nelle finiture.
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,00 %	- 0,08 %	
Età dell'edificio	± 0,10 %	+ 0,05 %	0,00 %	
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	0,00 %	0,00 %	Situazione media
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	0,00 %	0,00 %	Situazione media
		+ 0,05 %	- 0,33 %	- 0,28 % totale

Stima del saggio di capitalizzazione in via analitica:

$$- r^* = r_{\text{medio}} + \Sigma \text{ incrementi} - \Sigma \text{ decrementi}$$

*r: saggio di capitalizzazione

$$r = 3,5 + 0,05 - 0,33 = 3,22\%$$

Partendo da un saggio del 3,5 % con un'aggiunta complessiva di - 0,28 %, il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al **3,22%**.

Valore del fabbricato: $R/r^* = 8.362,00 \text{ €} / 0.0322 = 259.689,44 \text{ €}$

Il secondo metodo di valutazione fornisce un valore più elevato poiché tiene conto delle qualità architettoniche del bene, quali l'elevato livello delle finiture.

Si stima il più probabile valore di mercato del bene, come media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti utilizzati:

VALORE DI MERCATO DEL BENE: $(163.185 + 259.689,44) / 2 = 211.437,22 \text{ €}$

tale valore di mercato esprime un valore unitario del bene di :

$211.437,22 \text{ €} / 163 \text{ mq} = 1.297,16 \text{ €} / \text{mq}$

approssimando per eccesso:

VALORE DI MERCATO: 212.000,00 €

A questo valore vanno sottratte le seguenti voci :

- spese identificate al punto 4.f.g che resteranno a carico dell'esecutato per la regolarizzazione del bene : **27.000 €**;
- stima di vizi occulti ed eventuali ulteriori spese **5.000 €**.

TOT spese: 32.000 €

Alla luce di quanto sopra si ipotizza al lotto di vendita un **valore venale** di :

$212.000 \text{ €} - 32.000 \text{ €} = \underline{\underline{180.000 \text{ €}}}$





CONCLUSIONI



5. CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato nei termini il mandato affidatomi, rimetto la presente Relazione di Stima al Giudice delle Esecuzioni.

La presente Relazione che si compone di n. 21 pagine e n. 11 allegati, viene depositata in modalità telematica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Siracusa, 09/02/2016

L'Esperto Stimatore



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto Alessandro Ferro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

