TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 40/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da:

Rappresentata e difesa dall'Avvocato:

contro:

Rappresentato e difeso dall'Avvocato:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO**

Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 242 – Siracusa
Tel. 0931/750514
e-mail: ing. scarnato@libero.it

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454064 0bdf

INDICE

PREMESSA 1

1. Oggetto della stima 1

2. Svolgimento dell'incarico 2

3. Formazione dei Lotti di Vendita 3

4. Lotto 1 - Stima del locale commerciale nella Via Grottasanta n. 146 4

4.1 Descrizione del bene 4

4.2 Stato occupazionale del bene 6

4.3 Atto di provenienza 6

4.4 Regolarità urbanistica del bene 7

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale 9

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 9

4.7 Situazione condominiale 10

4.8 Certificazione energetica 11

4.9 Stima del lotto pignorato 11

4.9.1 Determinazione della superficie commerciale 12

4.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo 13

4.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione 14

4.9.4 Conclusioni 15

5. Lotto 2 - Stima dell'appartamento sito nella Via Calabria n. 14 16

5.1 Descrizione del bene 16

5.2 Stato occupazionale del bene 18

5.3 Atto di provenienza 19

5.4 Regolarità urbanistica dei beni 19

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale 22

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 23

5.7 Situazione condominiale 24

5.8 Certificazione energetica 25

5.9 Stima del lotto pignorato 25

5.9.1 Determinazione della superficie commerciale 26

5.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo 27

5.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione 28

5.9.4 Conclusioni 29

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454040682bdf

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 40/2023

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

*****

Procedura promossa da: [redacted]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: ***Di Silvestro Carlo***

contro [redacted]

Rappresentato e difeso dall'Avvocato: ***Papa Maurizio***

****

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE (Lotti di vendita n.1 e n.2)

****

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusto provvedimento del 28/04/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (all. 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 09/05/2023, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

****

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato si compone dei seguenti beni immobili:

- Locale commerciale sito in Siracusa nella Via Grottasanta n. 146, piano Terra,

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454O682pdf

censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2084, sub. 4, Categoria C/1;

- Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Siracusa nella Via Calabria n. 14, scala O, piano 1°, int. 6, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 999, sub. 54, Categoria A/5.

****

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Girolamo Venturella, ha comunicato al debitore esecutato e al creditore procedente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/06/2023, differite al giorno 13/06/2023 a causa dell'indisponibilità da parte dell'esecutato, procedendo con il rilievo dell'immobile ricadente nella Via Calabria n. 14.

Il giorno stabilito veniva svolto l'accesso sui luoghi, al quale presenziavano le seguenti parti:

- L'Avv. Girolamo Venturella, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;
- L'Avv. Carlo Di Silvestro, legale del creditore procedente;
- I Sigg. [redacted] figli di parte debitrice nel presente procedimento;

oltre lo scrivente CTU, il quale ha prodotto la documentazione fotografica e rilevato la consistenza del bene in questione.

Stante la presenza di un secondo cespite da visionare, le operazioni peritali proseguivano nella giornata del 28/06/2023 presso il locale commerciale sito nella Via Grottasanta n. 146.

Atteso che il bene risulta alla data odierna locato ed adibito a salone per

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454064 0682pdf

parrucchieri, gli odierni conduttori hanno richiesto di differire le attività peritali al giorno 10/07/2023, per permettere ad un proprio consulente tecnico di poter assistere allo svolgimento delle stesse.

Al sopralluogo svolto per la data e l'ora stabilita prendevano parte i seguenti soggetti:

- L'Avv. Girolamo Venturella, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;
- Il S[redacted]figlio di parte debitrice nel presente procedimento;
- Il Geom. Brancato Salvatore, tecnico di parte per conto del debitore esecutato;
- La Sig[redacted]titolare del contratto di locazione dell'immobile ricadente nella procedura esecutiva;
- Il Sig[redacted]estore del salone per parrucchieri insieme alla cugina [redacted]

oltre lo scrivente CTU, che ha proceduto al rilievo fotografico e planimetrico del cespite. Per maggiori dettagli si rimanda ai verbali di sopralluogo di cui all'allegato 2 alla presente relazione tecnica.

****

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica acquisita presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare due lotti di vendita come di seguito elencati:

- **Lotto 1** – Locale commerciale sito in Siracusa nella Via Grottasanta n. 146, piano terra;
- **Lotto 2** – Abitazione sita in Siracusa nella Via Calabria n. 14, scala O, piano primo.

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454040682bdf

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

****

4. Lotto 1 - Stima del locale commerciale nella Via Grottasanta n. 146

Il bene ricadente nel primo lotto di vendita è rappresentato da un locale commerciale posto al piano terra di un plesso condominiale ricadente in Siracusa nella Via Grottasanta n. 146, viabilità urbana posta nella zona est della città.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.



LAT. 37,091010° - LON. 15,293250°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 3.

****

4.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un plesso condominiale di cinque

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201db1e4964540692bdf

elevazioni fuori terra (da piano terra a piano quarto), con ingresso dal civico n. 148 della Via Grottasanta, che è stato edificato verso la fine degli anni '80 nel quartiere denominato "Neapolis".

Il bene in questione è un locale commerciale posto al piano terra, con due vetrine su strada (civico n. 146 e n. 146A), che si sviluppa su una superficie lorda di circa 63 mq, confinando da un lato con la Via Grottasanta, con androne scala e con area circostante il fabbricato condominiale sugli altri lati.

Il locale commerciale si compone di una sala d'attesa di mq. 15,50 e di una sala parruccheria della superficie di mq. 26,50. La zona retrostante (retrobottega) presenta un disimpegno di mq. 3,20 che separa l'area direzionale, composta da un piccolo ufficio di mq. 4,40, dai servizi igienici, composta da un antibagno di mq. 1,45 e un bagno di mq. 2,60.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Sala d'attesa	15,50	Ufficio	4,40
Sala parrucchiere	26,50	Antibagno	1,45
Disimpegno	3,20	Bagno	2,60

L'altezza netta interna dei locali è di 4,80 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento; i tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm, mentre i tamponamenti sono stati realizzati con muratura a cassetta.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in gres (locale bottega) o in ceramica (zona servizi igienici); le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di saracinesca di chiusura; l'alloggio è infine dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione a norma.

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964445406820pdf

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in c.a.
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Forati
Pavimenti	Ceramica/Grès
Infissi esterni/interni	Serramenti esterni in alluminio
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 3-1.

****

4.2 Stato occupazionale del bene

Secondo la documentazione fornita dal debitore esecutato e a quanto rilevato sui luoghi, l'immobile in oggetto è locato alla Sig.ra [redacted] quale titolare dell'attività di parrucchiera denominata [redacted]

In base al contratto stipulato in data 01/02/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2023 al n. 000582 - serie 3T e codice identificativo TYN23T000582000MD, la locazione ha una durata di anni 6 con decorrenza dal 01/02/2023.

Il canone in questo momento versato dalla conduttrice ammonta ad € 6.000,00 annui, ossia € 450,00 con cadenza mensile, soggetto ad aggiornamento in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 3-2.

****

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del bene è pervenuta per l'intero al Sig. [redacted] per atto di vendita d[redacted] ogato in Siracusa dal Notaio Dr. Anna Luisa Fragna,

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454O682pdf

trascritto in Siracusa il la

potere della società con sede in Siracusa nella

nella persona degli Amministratori

Il terreno su cui è stato edificato l'intero plesso condominiale è pervenuto alla impresa costruttrice per atto di compravendita del 28/04/1986 rogato dal Notaio Dott. Grasso Francesco.

Si rimanda integralmente al contenuto degli atti riportati nell'allegato 3-3.

****

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 – *"Tessuto edificato denso"* di cui all'art. 21delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0159958 del 20/07/2023 (allegato 3-4).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, si è accertato che:

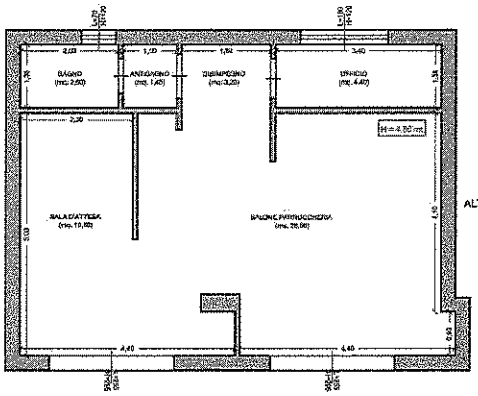
- Lo stabile in cui si inserisce l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 831 del 27/02/1986 rilasciata all'impresa successivamente volturata in data 05/06/1986 alle società
- E' stata rilasciata dal Comune di Siracusa l'autorizzazione di abitabilità n. 3515/Ig in data 21/05/1988.
- Con Autorizzazione edilizia n. 5937 del 12/02/2007 il Comune di Siracusa ha

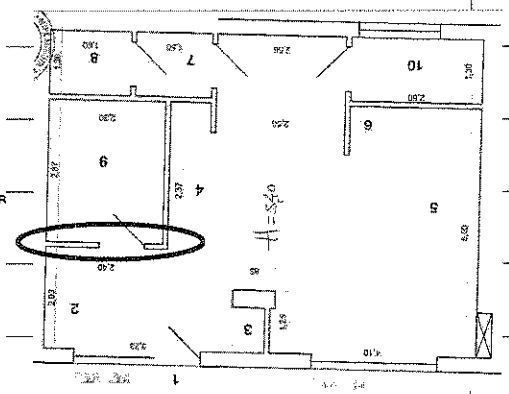
Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454040682pdf

autorizzato la ditta [redacted] cambio di destinazione d'uso del locale in questione.

- A seguito del cambio di destinazione è stata rilasciata dal Comune di Siracusa il certificato di agibilità prot. n. 2640/07 in data 14/01/2008.
- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato coincide il linea di massima con il progetto approvato dal Comune di Siracusa, come si rileva dalle planimetrie sotto riportate.





Rilievo stato di fatto ***Progetto autorizzato***

L'unica difformità riscontrata riguarda l'eliminazione del tramezzo a chiusura della sala d'attesa, abuso che può essere sanato a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, aggiornato dall'art. 4 della L.R. 23/21, essendo l'intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b, del DPR 380/01.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454540682pdf

la regolarizzazione dell'immobile sia stimabile in ***€ 2.000,00*** incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato 3-4.

****

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa:

- Locale commerciale ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2084, sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 42 mq, Superficie catastale 60 mq, Rendita catastale € 980,44, Piano Terra (allegato 3-5).

Si rappresenta che allo stato odierno l'immobile è intestato all'esecutato [redacted] **per l'intera proprietà.**

Non essendo la planimetria catastale conforme con lo stato di fatto, si ritiene necessario procedere con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di ***€ 500,00*** tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

****

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 25/10/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 3-6).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

1) Trascrizione RG n. 3670 - RP n. 2972 del 27/02/2023, nascente da **verbale di pignoramento immobiliare** del 14/02/2023, rep. 4/2023 emesso dal Tribunale

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201db1e4964454540682bdf

di Siracusa in favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] per l'intera proprietà;

2) Trascrizione RG n. 4218 - RP n. 3424 del 15/03/2001, nascente da **costituzione di fondo patrimoniale** del 28/02/2001 ricevuto dal Notaio Grasso Francesco, rep. 81898 a favore e contro [redacted]

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
quesito	***risposta***
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	
quesito	***risposta***
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli ***(solo relative al ventennio)***	- TRASCRIZIONE del 27/02/2023 RG 3670 – RP 2972 - TRASCRIZIONE del 15/03/2001 RG 4218 – RP 3424

Tabella 5

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	***risposta***
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	Atto di vendita del 07/07/1988, rogato dal Notaio Anna Luisa Fragna di Siracusa, da potere di [redacted]

****

4.7 Situazione condominiale

Al fine di verificare la situazione condominiale relativa al suddetto immobile, lo scrivente ha richiesto formale attestazione all'Amministratore p.t del plesso Sig. [redacted] giusta comunicazione mail del 26/07/2023 (all. 3-7).

Con mail del 27/09/2023, l'Amministratore interpellato attestava la sussistenza di un

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454068 2pdf

debito nei confronti del condominio di € 626,39 per quote straordinarie e ordinarie relative all'anno 2022 e di € 218,19 relative a quote ordinarie e straordinarie fino al mese di settembre del 2023.

Dalle tabelle di riparto inviate dall'Amministratore si evince che la quota millesimale afferente il cespite in questione è pari a 40,95 millesimi su tabella generale.

****

4.8 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Nel corso del sopralluogo eseguito, la parte conduttrice dell'immobile ha fornito copia della certificazione energetica allegata al contratto di locazione, redatta in data 11/02/2021 dal Geom. Salvatore Brancato e identificata con codice n. 758889.

Dalla redazione dell'APE è scaturita una classe energetica di appartenenza pari a "E" con EP_{glnren} di 302,10 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 3-8.

****

4.9 Stima del lotto pignorato

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

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e49644540682pdf

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

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

****

4.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

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

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisori tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie Locale commerciale (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	5,25	1,00	5,25
2) muro a confine con altre prop.	4,30	0,50	2,15
3) superficie tramezzi	1,85	1,00	1,85
4) superficie netta	53,65	1,00	53,65
Totale			***62,90***

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 62,90.

****

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964445440682bdf

4.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato nella seguente tabella 7.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,050 punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI ...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		**1,040 punti**
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud Ovest/Sud Est	0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su 2 lati	1,00
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Ottimo/Ristrutturato	1,10
PROSPICIENZA	su strada	1,00
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	rialzato	0,96
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		**0,780 punti**
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,98
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	SI	0,80

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,852

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454O682bof

Il punteggio attribuito tiene conto del deprezzamento dovuto alle irregolarità urbanistiche riscontrate e alla presenza di un rapporto di locazione per ulteriori 5 anni con l'attuale conduttore, che determina una svalutazione del bene dell'ordine del 20% sulla situazione giuridica.

Il punteggio così ottenuto, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 1.362,82.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad ***€ 85.721,13*** come di seguito riportato:

1.362,82 €/mq x 62,90 mq = ***€ 85.721,13***

****

4.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento al contratto di locazione acquisito si è rilevato un canone di affitto pari ad € 500,00 mensili a far data dal 01/01/2024.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454040682bdf

capitalizzazione medio (pari al 5,00% per immobili commerciali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 5,14%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 81.712,06, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

Canone mensile lordo	€ 500,00
Reddito annuo	€ 6.000,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 4.200,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	5,13%
Totale	***€ 81.871,35***

****

4.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in ***€ 84.000,00***, come indicato nella seguente tabella 9.

Tabella 9

Procedimento sintetico	€ 85.721,13
Procedimento analitico	€ 81.871,35
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	***€ 83.796,24***

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454064 2pdf

- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00

- ***SOMMANO:*** **€ 2.500,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 1 = € 84.000,00

****

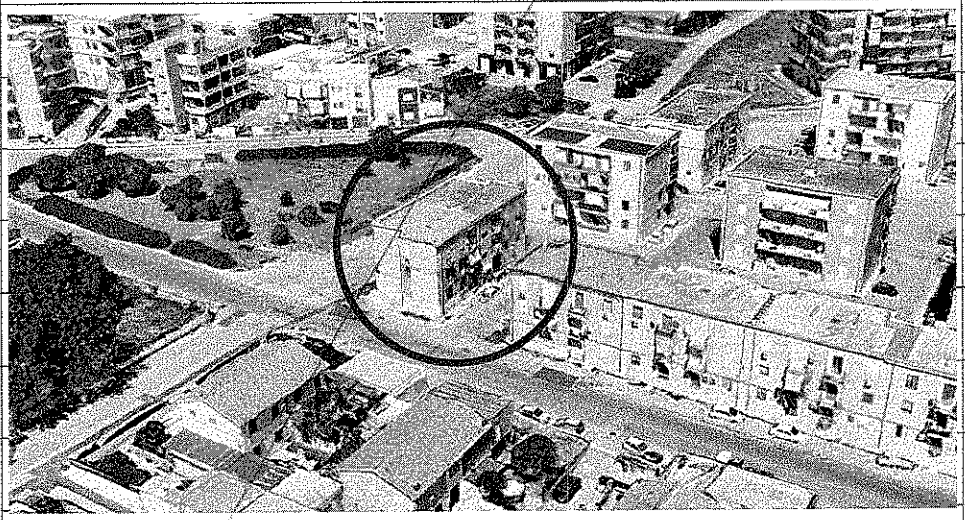
5. Lotto 2 - Stima dell'appartamento sito nella Via Calabria n. 14

Il bene ricadente nel secondo lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al piano 1° di un plesso popolare ricadente in Siracusa ad angolo tra la Via Basilicata e la Via Calabria, viabilità urbane poste alle spalle della Via Algeri.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,087204° - LON. 15,295558°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione



dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

****

5.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade all'interno di un piccolo plesso condominiale di

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201eb1e4964454064 0682bdf

- Spese per regolarizzazione catastale: € 500,00

- ***SOMMANO:*** **€ 9.500,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO 2 = € 20.500,00

****

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 15/11/2023

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Verbali di sopralluogo;
- All.3: Documentazione relativa all'immobile di cui al Lotto 1;
- All.4: Documentazione relativa all'immobile di cui al Lotto 2;

Firmato Da: SCARNATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ef56ce8f3a201ab1e4964454406f2bdf