dott. ing. Sebastiano fontana

via IBLEA 178 96010 MELILLI (SR)

Tel/Fax 0931 951147 cell. 348 0176763

mail fontana.sebastiano@virgilio.it pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895

C.F. FNT SST 78P27 I754T

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: CONDOMINIO GRATTACIELO

Esecutato:

R.G.Es.: 442/2014

G.E.: dott.ssa Chiara SALAMONE

RELAZIONE DI

STIMA

DATA: 20 MARZO 2019

TIMBRO

dott. ing. Sebastiano FONTANA







dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI			
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14	
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:	
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019	
Esecutato		Pag. 3 di 18	

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

• in data 30/04/2018 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva confermato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare avente come:

procedente: CONDOMINIO GRATTACIELO esecutato:

- in pari data il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 11/05/2018, e quindi entro i termini previsti, il sottoscritto provvedeva a prestare, in Cancelleria, il relativo giuramento;
- il mandato affidatogli dispone che il sottoscritto:
- I. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. Il c.p.c.;
- II. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituire a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

III. PROVVEDA:

- All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cu alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
- IV. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI			
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14	
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:	
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019	
Esecutato		Pag. 4 di 18	

eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

- II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi a che titolo, ovvero del 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;
- IV. 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);
- V. L'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanitaria ai sensi dell'at. 36 del decreto del P.d.R. 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'art. 40, comma VI, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del P.d.R. 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;
- VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI			
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14	
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:	
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019	
Esecutato		Pag. 5 di 18	

acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli artt. 6 co. I e 3 co. Il lettera a) del D.Las. 192/2015, 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettera b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3 bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenza del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- Il valore per metro quadro 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 di manutenzione, lo stato di 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 dei superiori adeguamenti e correzioni;
- Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locatizio del bene alla data di stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI			
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14	
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:	
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019	
Esecutato		Pag. 6 di 18	

- X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.
- in data 04/02/2019, previa comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima per eseguire il necessario sopralluogo; in tale circostanza l'esecutato non risultava presente e, pertanto, il sottoscritto non riusciva ad accedere all'immobile;
- il sottoscritto provvedeva quindi a dare comunicazione alla Cancelleria;
- in data 23/02/2019, il sottoscritto, contattato dall'esecutato, riusciva ad accedere all'immobile alla presenza dello stesso esecutato provvedendo, quindi, alle attività di rilievo del bene oggetto di stima.

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA</u>



Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cff797de9675db2856e6230c5baca76

STUDIO TECNICO

dott. ing. Seba/tiano fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019
Esecutato		Pag. 7 di 18

SOMMARIO

6 Conformità urbanistica	ı	Localizzazione dell'appartamento oggetto di stima8		
4 Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento	2	Do	Pati catastali appartamento	. 8
5 Stato di possesso	3	De	Pescrizione generale dell'immobile	10
6 Conformità urbanistica	1	C	Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento	15
7 Stima dell'appartamento	5	Stato di possesso		
7.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento	5	C	Conformità urbanistica	16
7.2 Stima per comparazione dell'appartamento	7	Stima dell'appartamento16		
	7	7.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento	16
7.3 Valore stimato dell'appartamento	7	7.2	Stima per comparazione dell'appartamento	18
	7	7.3	Valore stimato dell'appartamento	18



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E. dott.ssa Chiara SALAMONE FILE: rel.tec_RGE442-1		FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019
Esecutato		Pag. 8 di 18

1 Localizzazione dell'appartamento oggetto di stima

L'appartamento oggetto di stima occupa parte del 6° piano, scala C, di un condominio denominato "Condominio Grattacielo", che si sviluppa su 11 elevazioni fuori terra, sito in Siracusa, nella via Italia 1, ad angolo con via viale S. Panagia, vedi Fig. 1.



Figura 1: localizzazione immobile oggetto di stima

2 Dati catastali appartamento

L'appartamento oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fg. 32, Part. 854, sub 24, Cat. A/3**, consistenza 7 vani e rendita pari $a \in 650,74$.

Nella seguente figura 2 si riporta uno stralcio del foglio di mappa con evidenziato l'immobile oggetto di stima.



dott. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 9 di 18

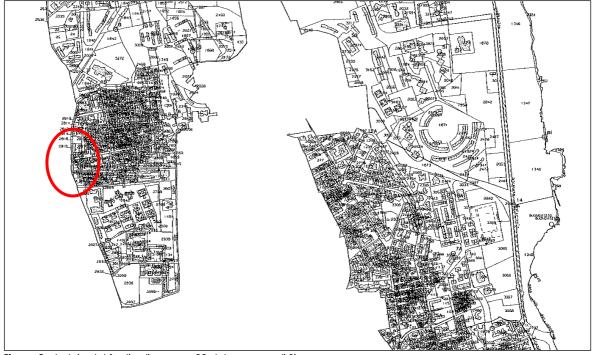


Figura 2: stralcio del foglio di mappa 32 del comune di Siracusa

Nella successiva Fig. 3 è riportata la pianta catastale dell'appartamento.



doll. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 10 di 18

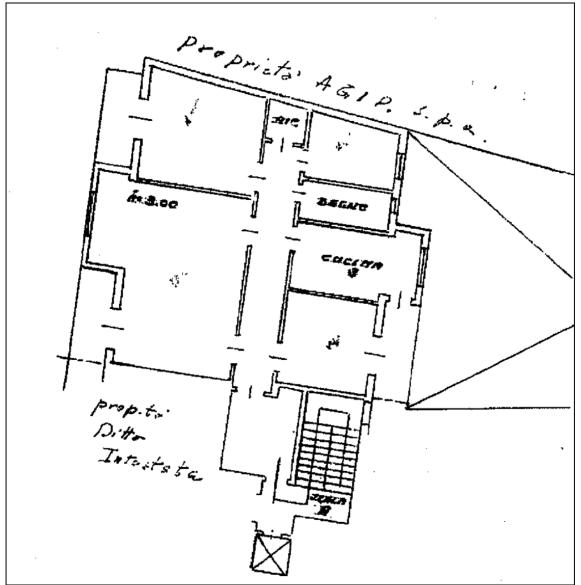


Figura 3: pianta catastale appartamento

3 Descrizione generale dell'immobile

L'appartamento oggetto di stima, come detto, occupa parte del 6° piano di uno stabile condominiale che si sviluppa su 11 livelli fuori terra: al piano terra sono presenti dei bassi commerciali, nei superiori 10 piani sono presenti appartamenti ad uso residenziale.

Lo stabile condominiale, come visibile dalla precedente figura 1, è sito nella via Italia, ad angolo con Viale S. Panagia che rappresenta, certamente, una delle principali arterie viarie di Siracusa.

La zona ove l'immobile ricade è caratterizzata dalla presenza di numerosi uffici, negozi e scuole che rendono la zona ben servita.



dott. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019
Esecutato		Pag. 11 di 18

L'epoca di realizzazione del complesso edilizio risulta antecedente al 1° settembre 1967 e, negli anni successivi, non ha subito modifiche per le quali sarebbe stato necessario ottenere licenza o concessione edilizia.

Strutturalmente, l'immobile risulta costituito da telai spaziali in c.a. e solai in latero-cemento. Le tamponature esterne sono realizzate con camera interna a doppia fodera. La copertura dello stabile è a lastrico solare. Il collegamento tra i vari piani avviane sia attraverso un corpo scala interno, rifinito con alzate e pedate in marmo, e sia tramite ascensore.

Da un punto di vista manutentivo il complesso edilizio necessiterebbe di interventi di ristrutturazione necessari al risanamento di ballatoi e pensiline che risultano parzialmente interessati da fenomeni di sfondellamento all'intradosso.

L'appartamento, attualmente adibito a studio radiofonico, tant'è che alcune camere risultano dotate di pannelli fonoassorbenti, risulta nel complesso in discreto strato manutentivo: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti sono in scaglia di marmo; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni, come detto, sono in lamierino zincato verniciato con tapparelle; alcune camere sono dotate di doppi infissi. Le pareti della zona cucina e del bagno risultano parzialmente rivestiti in ceramica: questi ultimi locali necessitano di interventi di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti l'appartamento risulta dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e citofonico. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione che per due camere, dotate di condizionatori a split.

La suddivisione interna dell'appartamento è tipica dell'epoca di realizzazione; presenta infatti un corridoio centrale, che attraversa l'intero appartamento, dal quale si raggiungono le diverse camere.

Di seguito si riportano alcune immagini che mostrano quanto brevemente descritto.



dott. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 12 di 18



Figura 4: prospetti dello stabile su viale S. Panagia



dott. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019
Esecutato		Pag. 13 di 18





Figura 5: porta d'ingresso condominio su via Italia



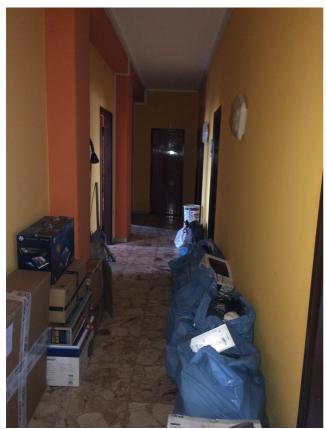
Figura 6: immagine camera



dott. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 14 di 18



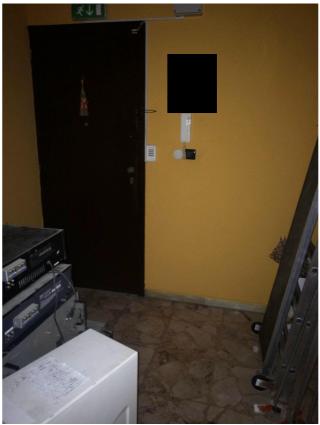


Figura 7: immagini corridoio ed ingresso





Figura 8: immagini WC



doll. ing. Sebastiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 15 di 18

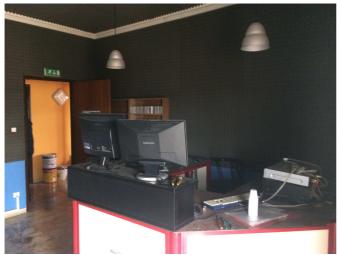




Figura 9: immagini camera con insonorizzazione

4 Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Come detto l'appartamento è, allo stato attuale, adibito a studio radiofonico.

Internamente è diviso come segue: un piccolo ingresso che conduce ad un lungo corridoio, sulla sinistra si trovano i due vani principali, sul lato destro troviamo due ulteriori vani, il bagno e la cucina.

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata secondo quanto disposto dal DPR138/98, risulta pari a **150 m²**.

Le dimensioni interne di ogni camera e le relative superfici sono quelle di seguito riportate:

INGRESSO:	6,7 m ²
CORRIDOIO E RIP:	17,15 m ²
WC:	6,5 m ²
CUCINA:	13,7 m ²
CAMERA GRANDE SX:	38,6 m ²
CAMERA SX:	21,4 m ²
CAMERA DX 1	9,9 m ²
CAMERA DX 2	14m^2

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE 127,95 m²



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 16 di 18

5 Stato di possesso

L'appartamento, nel corso dell'accesso eseguito, risultava nella disponibilità dell'esecutato.

6 Conformità urbanistica

L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 (16/11/1963).

7 Stima dell'appartamento

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione.

7.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto (RN)" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto (r)".

REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 450,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S$$
 dove

 R_N = Reddito netto annuo

S = Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30%

\rightarrow R_N = € 5.400,00 x (1 - 0,30) = € 3.780,00

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.



dott. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <u>fontana.sebastiano@virgilio.it</u> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza: 21/03/2019
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	
Esecutato		Pag. 17 di 18

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

C	CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	
1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: ± 0.22%	-0,15
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): ± 0.28%	-0,20
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: ± 0.18%	+0,04
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: ± 0,08%	-0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: ± 0,06%	+0,04
	CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	
6.	Caratteristiche di panoramicità: ± 0,36%	-0,20
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: ± 0,20%	-0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: ± 0,08%	-0,08
9.	Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti: ± 0,06%	-0,02
	CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	
10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: ± 0,16%	+0,07
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: ± 0,12%	+0,10
12.	Età dell'edificio: ± 0,10%	+0,05

Il tasso di capitalizzazione, r, per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \rightarrow 3,50 - 0,47 = 3.03 \%$$

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

SOMMANO

-0,47

$$V_m = R_N/r$$
 dove

V_m = Valore di mercato dell'immobile;

 R_N = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione; quindi



Firmato Da: FONTANA SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cff797de9675db2856e6230c5baca76

STUDIO TECNICO

doll. ing. Sebartiano fontana

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27I754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
G.E.	dott.ssa Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGE442-14
R.G.Es.	442/2014	data prossima udienza:
Procedente	CONDOMINIO GRATTACIELO	21/03/2019
Esecutato		Pag. 18 di 18

 $V_m =$ $\leq 3.780/0,0303 = 124.752,47 <math> \leq$

7.2 Stima per comparazione dell'appartamento

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 700,00 e le 1.200,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a circa 150 m².

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE
UNITARIOSUPERFICIE
COMMERCALEVALORE DI
MERCATO950,00 €/mqx150 mq =142.500,00 €

7.3 Valore stimato dell'appartamento

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

 $V_m = \{(124.752,47+142.500,00)/2 = 133.626,23 \}$

Il valore stimato dell'appartamento risulta, quindi, pari ad € 133.626,23 che si approssima a € 133.600,00 (diconsi € centotrentatremilaseicento/00).

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 18 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 20 marzo 2019

II C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

