

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare n°235/2022 R.G.Es.Imm.**

*Promossa da* **omissis**  
*contro* **omissis e omissis**

**G.E. Dott.ssa Alessia ROMEO**  
**C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO**

## INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Esatta Individuazione del bene .....	pag.09
6. Stato di Possesso del <i>Bene</i> .....	pag.11
7. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del <i>Bene</i> .....	pag.13
8. Valutazione del <i>Bene</i> .....	pag.15
9. Conclusioni.....	pag.20
10.Elenco Allegati.....	pag.21

## **Premessa**

Con decreto di nomina dell'esperto in data 29/12/2022 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 235/2022 R.G.Es.**, promossa da **FIRE s.p.a.** contro [REDACTED] al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 30/12/2022, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico conferitole e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 235/2022, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 04/05/2023 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

In data 30/03/2023 la sottoscritta chiede una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione di stima, il G.E. nel verbale di udienza del 31/03/2023 concede all'esperto la proroga richiesta e fissa l'udienza alla data del 28/09/2023.

## **2\_Scopi della relazione del CTU**

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- 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 cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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;

2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano 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;

4. 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);

**5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:**

*quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*

*atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*iscrizioni di ipoteche;*

*trascrizioni di pignoramenti;*

*altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

*eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

*eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**6. 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;**

**7. 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 11, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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;

**8. 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 gli 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze 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'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**

**9. 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, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della 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;

**10. 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;

**11. 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 osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

### **3\_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale**

- Risulta agli atti, Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo - Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 22/11/2022, dalla dott. omissis Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Perugia;

- Pignoramento del 10 ottobre 2022 trascritto a Siracusa il 18/11/2022 ai numeri 21178/16798 a favore di omissis sede Conegliano sull'immobile censito al NCEU foglio 33 particella 430 sub.4.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

#### **4\_ Descrizione delle operazioni peritali**

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, richiedendo, tramite istanza la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 30/01/2023, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 1):

▪ **immobile sito in Siracusa (SR), in via Daniele Monteleoni n.11, con ingresso al piano terra – piano primo e piano secondo a livello del terrazzo, censito nel NCEU al foglio 33, p.IIa 430 sub.4 cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 140 mq, rendita € 557,77 proprietà di omissis - per ½ in regime di comunione legale con omissis**

#### **4.1\_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento**

Giorno 6 febbraio 2023, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale del creditore procedente la

omissis. – omissis, custode del compendio pignorato (cfr. allegato 2) e tramite raccomandata A/R ai signori omissis e omissis in qualità di debitori esecutati; la sottoscritta si è recata sui luoghi di Daniele Monteleoni al civico 11 presso il Comune di Siracusa, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. In tale giorno la sottoscritta ha effettuato l'accesso all'interno dell'immobile, attraverso dei rilievi metrici e fotografici, ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 3\_verbale di sopralluogo).

▪ **Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:**

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento del 10/10/2022 ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: il bene sopra descritto, individua l'immobile al foglio 33 particella 430, sub. 4, in via Daniele Monteleoni n.11 piano T-1-2 a Siracusa (SR)

**5\_Esatta individuazione del bene**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo, con portone di accesso al piano terra e un terrazzo calpestabile al piano secondo, con ingresso da via Daniele Monteleoni e confinante ad ovest con Via Alessandro Specchi, mentre a nord e sud sono in aderenza con altre proprietà – Coordinate GPS Lat.: 37° 5' 14.402" (37.0876118) – Long.: 15° 17' 16.688" (15.287969) -

Risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio n. 33, P.IIa 430, Sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, vani 6, Superficie Catastale Totale 140 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 557,77.

Intestato a:

**omissis** per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni;

**omissis** Maria per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni;



**Individuazione dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato**

### **5.1 - Descrizione complessiva e sintetica del Bene**

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un edificio adibito a civile abitazione di tipo economico composto da un ingresso con vano scala al piano terra, un piano primo dove si trova l'appartamento e dal terrazzo al piano secondo, realizzato negli anni '60 del secolo scorso, con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. L'edificio è ubicato nell'area periferica del comune di Siracusa, ricade in zona B3.2 – *caratterizzata da un tessuto edificato denso* del Piano Regolatore in vigore. Dal portone di ingresso al civico 11 di via Daniele Monteleoni, si accede ad un vano scala che conduce al piano primo, dove si trova la porta di accesso all'appartamento che si sviluppa sull'asse est-ovest, infatti l'unità immobiliare ha solo due affacci, uno su via Monteleoni, ed un altro su via Alessandro Specchi; L'interno dell'abitazione è così composto: da un ingresso su soggiorno con angolo cucina, sulla zona giorno si affaccia la camera da letto, dalla quale attraverso una porta/finestra si accede ad una balcone con affaccio sulla via principale, ovvero Daniele Monteleoni.

Attraverso un corridoio e un disimpegno si giunge alla zona notte composta da

due camere da letto con affaccio su via Alessandro specchi, ed un bagno dotato di tutti i pezzi sanitari. La zona giorno ed il bagno hanno invece le finestre con affaccio su di un cavedio. Salendo un'altra rampa di scale si giunge al livello superiore dove attraverso una piccola lavanderia si accede al terrazzo, in parte pavimentato e non, è dotato di una copertura rimovibile con pannelli sandwich in poliuretano espanso.

L'immobile si presenta dal punto di vista delle finiture con: porte in legno scuro, pavimentazione a tappeto in ceramica chiara, tinteggiatura chiara sulle pareti, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno per tutta l'altezza, e sulla parete dell'angolo cottura. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia e allacciati alle reti comunali. Non vi è l'impianto di riscaldamento a metano, risulta disattivato, bensì sono presenti due climatizzatori; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico; si rileva che gli impianti sono funzionanti ma non sono stati forniti i relativi certificati di conformità. Internamente soprattutto nelle pareti si notano ammaloramenti dell'intonaco, tracce di umidità e distacchi parziali. Esternamente, sul prospetto si evidenziano lacune, e soprattutto nei sottobalconi del lato ovest, dove a vista emergono i ferri. I serramenti esterni sono in PVC color bianco con avvolgibile e cassonetto interno non coibentato. Dai sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che l'immobile dal punto di vista conservativo e manutentivo versa in condizioni poco sufficienti, infatti sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (*cfr. all.4\_documentazione fotografica*).

La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dall'elaboratografico predisposto dalla sottoscritta (*cfr. allegato 5*)

#### **6 - Stato di possesso del bene**

L'appartamento è attualmente occupato dai signori omissis – omissis (*cfr. allegato 6*). Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta in data 22/11/2022, dal dott. omissis Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Perugia; e dalle risultanze delle visure e dei registri immobiliari emerge che:

Ai coniugi omissis nato a Siracusa il 14/05/1970 e omissis, nata a Siracusa il 17/03/1972, l'immobile è pervenuto in regime di comunione legale, in virtù di scrittura privata di compravendita, autenticata dal Notaio omissis il 6/04/2004, rep.65994/6829, trascritto il 9/04/2004 ai numeri 8073 Registro Generale e 5562 Registro Particolare, da potere di omissis e omissis.

### **6.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali o altre trascrizioni:

**Iscrizione** contro del 22/03/2016 - Registro Particolare 618 Registro Generale 4332- nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Siracusa repertorio n.1082/2015 del 9/09/2015, a favore omissis contro omissis per ½ della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

### **6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati**

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 6):

- **Iscrizione** contro del 9/04/2004 - Registro Particolare 1699 Registro Generale 8074- nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio omissis repertorio 66106/6831 del 6/04/2004, a favore di omissis contro omissis e omissis.

- **Trascrizione** contro del 18/11/2022\_(Registro Generale 21178- Registro Particolare 16798), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 10/10/2022 rep. n. 3517/2022, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di omissis contro omissis e omissis in regime di comunione legale, gravante sull'unità immobiliare in oggetto;



Marca da bollo	€	16,00
Sanzione	€	516,00
<b>Totale oneri</b>	<b>€</b>	<b>1.128,00</b>

1. L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità, pertanto sarà necessario presentare una SCA (*segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241*), *previa certificazione degli impianti;*

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per <b>SCA</b> (comprensivo di IVA e CICIP)	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Certificati di conformità impianti	€	500,00
<b>Totale oneri per certificazione di Agibilità</b>	<b>€</b>	<b>1.560,00</b>

2. Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

Onorario del tecnico per <b>DOCFA</b> (comprensivo di IVA e CICIP)	€	300,00
Oneri catastali	€	50,00
<b>Totale oneri per regolarizzazione catastale</b>	<b>€</b>	<b>350,00</b>

3. Per l'unità immobiliare oggetto della procedura non è stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica, quindi la sottoscritta ha provveduto a redigere l'APE (*cf. allegato 8*). Al bene è stata assegnata la classe energetica E con EP gl,nren pari a 151,20 kWh/m<sup>2</sup>anno.

## **8\_Valutazione del Bene**

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

La sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

### **8.1\_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato**

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca DatiQuotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.:

**a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:**

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

**b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;**

**b.1\_***di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano*

comunicanti con i vani principali ed accessori:

- nella misura del 25% della superficie;
- **b.2** accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**b.3** Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:

- - nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare
- - nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

<b>Unità ambientale</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>
<b>Piano Primo</b>			
Ingresso/soggiorno/cucina	35,40	100,00%	35,37
Camera 1	19,00	100,00%	18,92
bagno	8,36	100,00%	8,36
Corridoio e disimpegno	6,48	100,00%	6,48
Camera 2	14,37	100,00%	14,37
Camera 3	16,44	100,00%	16,44
Superficie utile	100,05 mq		
Superficie muri	28,95		
<b>A) superficie Lorda Catastale</b>	<b>129,00 mq</b>		
<b>B1) superficie aree scoperte</b>	102,80 mq	25,00%	<b>25,70</b>
<b>B2) superficie accessorie</b>	7,62	25,00%	<b>1,90</b>
<b>Tot. superficie commerciale (A+B1+B2)</b>			<b><u>156,00 mq</u></b>

\*la superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

**a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **156,00 mq**;

**b.1)** di ornamento dell'unità immobiliare qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie:

**terrazzo** pari a **mq 25,70**

**b.2)** accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori:

**lavanderia** pari a **mq 1,90**

Sul sito dell'Agencia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del territorio di Siracusa - valori OMI - e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

**Fonti dirette:****Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022  
– 2° semestre**Zona: periferica/C3Tipologia: Abitazioni Economiche Stato conservativo: NormaleValori Mercato (€/mq): MIN € 670,00 – MAX € 1.000,00 su Superficie LordaValori Locazioni (€/mqx mese): MIN 2,80 – MAX € 4,20 su Superficie Lorda**Fonti dirette:**

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, la cui documentazione delle quali, per altro, non riporta molte delle informazioni salienti per la definizione del profilo immobiliare dei beni di confronto, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

**Tabella 1 \_ Immobili in vendita**

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	70	€ 57.000	€ 814
V2	90	€ 69.000	€ 766
V3	111	€ 80.000	€ 720
V4	128	€ 85.000	€ 664
V5	141	€ 94.900	€ 673

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V4 ed è pari a 664 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 814 €/mq.

<b>FONTE</b>	<b>Valori medi in zona €/mq</b>
<i>Valore OMI</i>	835,00
<i>Agenzie immobiliari</i>	739,00
<b>MEDIA</b>	<b>787,00</b>

Quindi si assume un valore medio unitario di 787,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$\blacksquare \text{ VR} = 156,00 \text{ mq} \times 787,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{123.000,00 \text{ euro (arrotondato)}}$$

## **8.2\_Stima Per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo economiche, oscillanti tra un minimo di €/mq 2,80 ed un massimo di €/mq 4,20 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle quotazioni di affitto delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

<b>FONTE</b>	<b>Valori medi €/mq</b>
<i>Valore OMI</i>	3,50
<i>Borsino Immobiliare (per immobili similari)</i>	2,60
<b>MEDIA</b>	<b>3,05</b>

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 156,00 si ha un valore di locazione pari a:

$$3,05 \text{ €/mq} \times 156,00 \text{ mq} = \mathbf{475,00 \text{ € (arrotondato)}}$$

**Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:**

Fitto mensile Rm lordo = 475,00 €/ mese

Saggio annuo di capitalizzazione, r = 4,6%

**V = R annuo/r** = 475,00\*12/0.046 = **124.000,00 €**

detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%: 124.000,00 € x 10% = **12.400,00. €**

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 111.600,00 €**

## **9\_Conclusioni**

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, effettuando una media aritmetica, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

- **Lotto di vendita 1: 117.800,00 €**

*bene 1 (foglio 33 – p.lla 430 – sub.44) per la proprietà di ½ del*

A questo valore vengono detratte le relative spese prima calcolate a regolarizzare l'immobile; riepilogando i costi da sostenere avremo:

<b>Valore immobile</b>	€	<b>117.800,00</b>
Oneri per la SCIA	€	1.128,00
Oneri per regolarizzazione catastale	€	350,00
Oneri per certificazione di Agibilità	€	1.560,00
Detrazione per ristrutturazione 30%	€	35.340,00
	€	79.422,00
<b>Valore di mercato</b>	€	<b>(arrotondato) 79.400,00</b>

**Si riportano di seguito i risultati del valore di stima trovato:**

<b>Valore di mercato del bene</b>	<b>79.400,00 €</b>
<b>Valore locativo del bene</b>	<b>475,00 €</b>

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

## **10\_ Elenco Allegati**

**allegato 1:** Ispezioni catastali

- *visure storiche*
- *planimetrie catastali*
- *estratto di mappa*

**allegato 2:** comunicazione operazioni peritali alle parti

- *comunicazione alle parti con raccomandata A/R*
- *comunicazione alle parti attraverso PEC*

**allegato 3:** verbale di sopralluogo

**allegato 4:** Documentazione fotografica del compendio pignorato;

**allegato 5:** planimetria del bene

**allegato 6:** ispezione ipotecaria

**allegato 7:** Ispezione all'Ufficio Tecnico di Siracusa

**allegato 8:** APE\_attestato di prestazione energetica

**allegato 9:** Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 29/05/2023

**C.T.U.**

**Arch. Giuseppina Corso**