

SOMMARIO

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento	7
1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	7
1. III - Formazione lotti di vendita.....	8
2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita.....	9
2. II - Descrizione del bene	9
2. III - Stato di possesso del bene	11
2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	13
2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene	13
2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia.....	14
2. VIII - Attestazione di prestazione energetica.....	14
2. IX - Valutazione del bene	15



L'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Maria Cristina di Stazio con ordinanza del 04.05.2022 ha nominato il sottoscritto Arch. Antonino Listo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 990, esperto stimatore dei beni pignorati, nella procedura N° 203/2021 del Reg. Es. Imm. del Tribunale di Siracusa, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Accettato l'incarico, si redige quanto segue.

MANDATO DEL GIUDICE

1. PROVVEDA:

- I. 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 cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

2. 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 (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;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. 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, la 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'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:

i. 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;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso. abitazione, etc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. 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;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale 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 condominiali 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;*



- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. 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 delle destinazioni 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 luogo 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 quadrato 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 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, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.
- 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.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Accettato l'incarico ed esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto in qualità di CTU, previo contatto telefonico con il Sig. [REDACTED], fissava l'inizio delle operazioni peritali per la data del 19/08/2022 alle ore 17.00, quest'ultime anticipate di comune accordo alle ore 15:30.

Alla data fissata si procedeva all'ispezione dei beni, come si evince dal verbale di sopralluogo [Allegato n.6], alla costante presenza dell'esecutato sig. [REDACTED]

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso le seguenti fasi procedurali:

- Fase Conoscitiva: presa visione dei luoghi, rilievo fotografico, rilievo metrico dei fabbricati e acquisizione di appunti in separati fogli;
- Fase Critica o di Giudizio;
- Fase Documentale: Redazione della Relazione Tecnica Estimativa e relativa documentazione allegata.

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le necessarie indagini sia catastali sia relative alla regolarità e conformità urbanistica dell'immobile presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Siracusa.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza, il sottoscritto ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.



RISPOSTE AI QUESITI

1. I - Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

Appartamento sito in Siracusa (SR), in Via Norvegia n.2. Nella tabella seguente se ne riportano i dati:

<u>Lotto</u>	<u>TIPO</u>	<u>UBICAZIONE</u>	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>		
Unico	Appartamento	Abitazione – Via Norvegia n.2 - Siracusa	Foglio 32	P.IIa 3024	Sub 6

Nella tabella di seguito si sintetizzano i dati catastali specifici estratti dalla visura storica aggiornata reperita dallo scrivente:

<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA E SUB</u>	<u>CATEGORIA</u>	<u>CLASSE</u>	<u>CONSISTENZA</u>
Siracusa	32	3024 – sub 6	A/3	3	6,5 vani

Si segnala come, all'immobile è possibile accedere dalla Via Norvegia n.2 che dalla via Inghilterra s.n. Si precisa inoltre che la planimetria catastale [Allegato n. 3] reperite presso il Catasto non è conforme allo stato di fatto, verificato dallo scrivente durante il sopralluogo. [Allegato n. 4].

- Confini

Quanto di seguito riportato, relativamente ai confini dei beni oggetti di pignoramento, fa riferimento agli Estratti di Mappa in allegato [Allegato n. 1], ove gli immobili sono stati individuati e cerchiati in rosso.

Confinano:

- A Nord con Strada - Via Norvegia;
- A Est con le particelle 1780-1781-1782-1783;
- A Sud con la particella 3025;
- A Ovest con Strada – Via Inghilterra;

1. II - Rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati desumibili dalla documentazione catastale, dalla planimetria dell'appartamento, dalla consistenza in termini di ambienti e superfici dei vani degli immobili e dal sopralluogo effettuato, si osserva non conformità con i dati riportati nell'atto di pignoramento del bene in quanto la particella indicata nell'atto di



Pignoramento è la 842 del foglio di mappa 32 sub. 2 vani 5,5 di Siracusa (variata in data 14/06/2011) generando la particella identificata attualmente in Catasto al foglio di mappa 32 particella 3024 sub. 6 e vani 6,5

A. Risultanze Catastali

Lotto unico.

- a. Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 32 Particella 3024 sub. 6 (**ex particella 842 sub 2 indicata nell'atto di Pignoramento**), Categoria A/3 - Via Norvegia n.2, Piano Terra, esteso mq 122,00 (totale escluse aree scoperte 110,00) in testa all'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

Dalla Visura storica, si rilevano le seguenti variazioni:

Appartamento in Siracusa - Foglio 32 p.lla 3024 Sub. 6.

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE nel classamento del 14/06/2012 pratica n. SR119114 in atti dal 14/06/2012 variazione di Classamento (n.6166.1/2012).
3. VARIAZIONE del 14/06/2011 pratica n. SR0139582 in atti dal 14/06/2021 Ampliamento – Diversa Distribuzione degli spazi interni (n.15801.1/2011).
4. VARIAZIONE modifica identificativa del 14/06/2011 pratica n. SR0139570 in atti dal 14/06/2011 variazione modifica identificativo (n.15798.1/2011).
5. Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
6. Impianto meccanografico 30/06/1987.

Pertanto, dalle Verifiche eseguite si riscontra non Conformità tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali in termini di individuazione della particella, del subaltrno e dei vani catastali.

1. III - Formazione lotti di vendita

Data la natura del bene, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un solo lotto di vendita come di seguito indicato:

LOTTO UNICO.

IMMOBILE A: Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 32 Particella 3024 sub. 6, Categoria A/3 - Via Norvegia n.2, Piano Terra, esteso mq 122,00 (totale escluse aree scoperte 110,00) in testa all'esecutato [REDACTED] e per la quota di 1/1.



2. I - Individuazione del bene componente il lotto di vendita

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Siracusa (SR) in Via Norvegia n.2 accessibile dalla stessa via e dalla Via Inghilterra snc, situato nella zona a nord del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali/aziendali di vario tipo. L'accesso all'area di pertinenza condominiale è costituito da un cancello in ferro di colore nero.

Appartamento in condominio siti in Siracusa in Via Norvegia n. 2 con accesso direttamente dalla stessa pubblica via, e dalla via Inghilterra snc, censito al N.C.E.U. del comune di Siracusa con i dati riportati in tabella:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA E SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Siracusa	32	3024 sub 6	A/3	3	6,5 vani

L'immobile presenta pertinenze esclusive di ornamento quali verande nella zona a nord, sud e ovest mentre a est è presente un altro appartamento costruito in aderenza. Le coordinate G.P.S. con le quali è possibile individuare il bene oggetto di pignoramento nella cartografia disponibile al momento della stesura della presente relazione sono le seguenti:

Coordinate GPS:	37° 05' 38.68" N 15° 16' 47.60" E
------------------------	--

2. II - Descrizione del bene

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Siracusa (SR) in Via Norvegia n.2 angolo Via Inghilterra, nella zona a Nord del centro cittadino; nelle immediate vicinanze sono presenti moltissimi uffici, scuole e attività commerciali di vario tipo. Il cespite condominiale è composto da un unico edificio con tre piani fuori terra, struttura portante in muratura, tamponamenti in blocchi e orizzontamenti misti in latero-cemento. L'ingresso all'area di pertinenza condominiale avviene tramite un cancello scorrevole in ferro costituente l'accesso pedonale dalla Via Norvegia n. 2. L'area antistante l'ingresso risulta totalmente pavimentata con mattoni in



ceramica. L'ingresso ai piani superiori è costituito da portoncino in alluminio (senza ascensore) che disimpegna gli appartamenti ai vari piani. L'appartamento si trova al piano Terra, possiede un'altezza d'interpiano di circa mt 2,90 e risulta così distribuito:

L'ingresso soggiorno cucina è caratterizzato da un ampio ambiente unico con corridoio che disimpegna i vari vani dell'appartamento costituiti da un vano WC, un vano bagno e due camere da letto; dall'area di pertinenza esterna si accede a una parte dell'appartamento reso indipendente (monolocale), caratterizzato da un vano ingresso cucina, un vano bagno e una camera da letto. Nella tabella a seguire si riporta la sintesi di quanto sin qui descritto:

vano	mq	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale equivalente	Stato di manutenzione	Esposizione
Cucina/Soggiorno	32.00	100%	32.00	Buono	S
WC	4.90	100%	4.90	Buono	N
Camera	15.50	100%	15.50	Buono	S
Camera	12.70	100%	12.70	Buono	S
Soggiorno	14.50	100%	14.50	Buono	S
WC	4.00	100%	4.00	Buono	S
Camera	15.50	100%	15.50		
Sup. Muraria	16.00	100%	16.00	Buono	-
Cortile/corte	130.00	35% fino a 25 mq il resto calcolato al 10%	19.25	Buono	-
TOTALE			134.35 ≈ 134.00 mq		

Il bene, all'interno, si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture di media qualità.

Allo stato attuale le porte interne sono realizzate in legno laminato colore marrone. Gli infissi esterni sono realizzati con persiane in alluminio dalla parte esterna, mentre dalla parte interna sono presenti infissi in alluminio di colore chiaro. Il pavimento è realizzato in mattoni di gres porcellanato di colore chiaro; le pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura in gesso e tinteggiatura con idropittura di vari colori.



All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le facciate risultano finite con strato d'intonaco tipo plastico graffiato di colore chiaro; le balaustre, gli intradossi e i frontalini dei balconi in calcestruzzo non presentano, lesioni e distacchi dovuti a fenomeni di carbonatazione e infiltrazioni d'acqua. Gli impianti presenti (idrico, elettrico e fognario) risultano essere a norma e tutti regolarmente allacciati alle pubbliche reti. Infine si riscontra la presenza di pompe di calore apparentemente funzionanti dislocate nelle camere da letto le cui unità esterne sono collocate lungo l'area esterna.

2. III - Stato di possesso del bene

LOTTO UNICO

Come direttamente verificato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, l'immobile risulta in uso al proprietario sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 che lo abita. Si precisa altresì che, per ciò che riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. inviava a mezzo PEC e MAIL istanza di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo comunicazione di esito negativo, ossia non esiste nessun atto di Affitto/Comodato o altra forma di cessione del bene oggetto di Pignoramento presso terzi. Tale informazione è stata richiesta anche al proprietario dell'immobile, comunicandomi che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta stipulato nessun contratto di affitto e/o comodato per gli immobili di cui alla presente procedura. Dallo studio dei fascicoli di parte e in particolare dalla documentazione agli Atti, si rileva che il bene in esame, sito a Siracusa in Via Norvegia n.2, piano T, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 3024 al sub. 6 (appartamento), è di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1.

In ordine a quanto detto si rilevano dal sottoscritto le seguenti provenienze nel ventennio precedente:

Con atto del 23/11/2009 rep. n. 3721/2784 Notaio Guarino l'immobile pervenne al [REDACTED] da [REDACTED] e [REDACTED] che vendono l'immobile in Via Norvegia n.2. Antecedente al ventennio l'immobile sopradescritto pervenne ai sig.ri [REDACTED] con atto di Compravendita dell'8 novembre 1977 Notaio Zocco di Siracusa.

NOTA

Come già detto precedentemente, l'immobile oggetto di Pignoramento risulta censito in catasto al foglio di mappa 32 particella 3024 sub 6 (ex mappale 3024 sub 2 – ex mappale 842 sub 2).



2. IV - Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, dagli ulteriori documenti acquisiti dal sottoscritto e da quanto appreso in sede di sopralluogo, non è emerso che sull'immobile in esame gravino formalità, vincoli o oneri, 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).

2. V - Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dallo studio dei documenti presenti nel fascicolo di parte si evince che l'immobile, ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro:

- a) – **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, in data 21 settembre 2021 rep. 2673 ufficiale giudiziario di Siracusa trascritto in data 06/10/2021 ai nn. 17618/14249 a favore di [REDACTED] fino alla concorrenza di euro 263.595,25 oltre interessi che grava sul bene sito in Siracusa in via Norvegia n. 2 foglio 32 mappale 842 sub 2 piano terra.
- b) – **Ipoteca Giudiziale** – iscritta in data 12/02/2015 ai nn. 1861/237 in forza di atto giudiziario del 19/06/2013 del Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] per la complessiva somma di euro 25.664,11 gravante sul bene di Siracusa individuato al foglio di mappa 32 mappale 3024 sub 6 piano terra.

2. VI - Regolarità edilizia o urbanistica, agibilità o abitabilità, CDU del bene

Regolarità edilizio-urbanistica

Al fine di verificare la conformità edilizio-urbanistica, il sottoscritto CTU, presentava istanza di "Accesso agli atti" presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa, a seguito del quale veniva rilasciata la seguente documentazione:

1. Concessione edificatoria del 1973.
2. Tavole di Progetto;
3. Certificazione varia di progetto.



Dal punto di vista urbanistico, data la natura e le caratteristiche del bene oggetto della presente procedura, è possibile dichiarare che l'abitazione non è conforme da un punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Siracusa, che si allegano alla presente [Allegato n.4].

Abitabilità e/o Agibilità

Dalla consultazione dei sopra detti documenti, rimessi in allegato, il sottoscritto CTU rileva che per l'immobile non è stato rilasciato regolare *Certificato di Abitabilità*.

Pertanto per la regolarizzazione di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a euro **2.000,00**.

2. VII - Irregolarità urbanistica o edilizia

LOTTO UNICO

Dal punto di vista urbanistico, data la natura e le caratteristiche del bene oggetto della presente procedura, è possibile dichiarare che l'abitazione non è conforme da un punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dal competente ufficio tecnico del Comune di Siracusa, che si allegano alla presente [Allegato n.4], in quanto;

- I. Per quanto riguarda la **Veranda coperta posta a nord** è possibile affermare che la stessa non è conforme dal punto di vista edilizio alle autorizzazioni fornite dall'ufficio competente e visto che per la stessa non è possibile presentare istanza per regolarizzare l'abuso, lo scrivente stima un costo pari a **2.500,00 €** per la demolizione e il ripristino dei luoghi.
- II. Per quanto riguarda le planimetrie rilasciate dal comune di Siracusa sono difformi rispetto allo stato di fatto con qualche variazione interna senza variazione di volume e la presenza di qualche modifica sui prospetti esterni. Per la regolarizzazione di tale difformità è necessaria la presentazione di un aggiornamento Catastale DOCFA presso il Catasto, e una pratica Urbanistica SCIA che ne permetta di rappresentare l'effettivo stato dei luoghi. Pertanto, per la regolarizzazione Urbanistico Catastale di tale difformità lo scrivente stima un costo pari a **euro 2.500,00 per la presentazione della pratica Comunale (SCIA)** ed **euro 600,00 per la presentazione della pratica Catastale (DOCFA)**.



2. VIII - Attestazione di prestazione energetica

Il sottoscritto CTU, fatte le dovute ricerche sia in fase di sopralluogo sia presso il C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) della regione Sicilia, consultabile on-line, rileva che per l'immobile non è stato mai prodotto A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *

Provincia *

Comune *

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

Particella *

Subalterno

In ottemperanza a quanto disposto nel mandato del G.E., lo scrivente CTU ha provveduto a redigere l'APE attraverso le nuove procedure di elaborazione presso la nuova piattaforma APE-SICILIA (<https://www.apesicilia.enea.it/>) depositato contestualmente alla relazione di stima (cfr. allegato n.12).



2. IX - Valutazione del bene.

Considerato quanto fin qui esposto, lo scrivente CTU, ha provveduto alla definizione della *superficie commerciale* del bene, come mostrato nelle schede allegate. Per la definizione del valore per mq commerciale sono state recuperate informazioni sia da siti web di agenzie immobiliari locali che da portali nazionali (*Borsino Immobiliare, Immobiliare.it*), nonché da Banche Dati (*OMI - Agenzia delle Entrate*) [Allegato 8].

- **STIMA SINTETICA**

Le risultanze delle indagini di mercato effettuate relative alla zona in cui ricade l'immobile in esame evidenziano che per **valori di mercato** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi al metro quadrato**:

Appartamento (Civile abitazione) sito in Noto via Gaetano Salvemini n.54/C, censito in catasto al Foglio di mappa 254 p.lla 1338 sub 7.

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2022</i>	
ZONA	Semicentrale/Periferica – Codice Zona D2
TIPO DI BENE	Abitazione Civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE min [€/mq]	950,00
VALORE Max [€/mq]	1.350,00

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):	
<i>Informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari locali relativamente alla zona d' interesse</i>	
VALORE min [€/mq]	1.000,00
VALORE Max [€/mq]	1.300,00

- Valutazione



In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie catastale pari ad **€ 1.150,00**.

Applicando il valore prescelto alla superficie commerciale [UNI 10750; D.P.R. 138/98] del manufatto si ottiene:

$$134,00 \text{ [mq]} \times 1.150,00 \text{ [€/mq]} = \mathbf{€ 154.100,00}$$

In definitiva si ottiene il valore seguente:

€ 154.100,00 centocinquataquattromilacentoeuro/00

• STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico sia il più attendibile per valutare gli immobili a uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio per cui il valore di un bene immobile è proporzionale alla sua capacità reddituale.

Il valore di mercato (V_0) è determinato dall'espressione $V_0 = \frac{B_f}{r}$ dove:

- B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese S che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 25% del canone annuo di locazione);
- r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Per poter procedere occorre determinare:

- Il reddito annuo lordo R , realizzato con l'affitto dell'immobile;
- Le spese annue medie S ;
- Il tasso di capitalizzazione r per capitalizzare il reddito medio annuo $B_f = (R - S)$



Le risultanze delle indagini di mercato effettuate per la zona in cui ricade l'immobile in esame hanno rilevato che per **locazioni** di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti i seguenti **valori medi unitari al mq**:

Fonti indirette	
<i>Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2022</i>	
ZONA	Semicentrale/Periferica – Codice Zona D2
TIPO DI BENE	Abitazione civile
STATO CONSERVATIVO	Normale
VALORE Min [€/mq]	4,00 Fonte Agenzia delle Entrate 2,97 Fonte Borsino Immobiliare
VALORE Max [€/mq]	5,70 Fonte Agenzia delle Entrate 4,37 Fonte Borsino Immobiliare

In base ai valori di mercato di tale zona, considerata l'ampiezza e la condizione dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie superiore alla media pari ad **€ 4.26**.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$134,00 \text{ [mq]} \times 4.26 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 570,84 \text{ mensili}$$

- Reddito lordo annuo (R) = € 570,84 x 12 mesi = **€ 6.850,08**
- Spese medie annue S = 25% * R = **€ 1.712,52**

Il reddito netto annuo (Bf) si ricava sottraendo dal reddito lordo (R) le spese (S):

$$\text{€ } 6850,08 - \text{€ } 1.712,52 = \text{€ } 5.137,56$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3.0 % ed il 4.0 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,5 % si determina il Valore di mercato, ovvero:

$$\text{€ } 5.137,56 : 0,035 = \text{€ } 146.787,43$$

In definitiva si ottiene il seguente valore:

€ 146.787,43 centoquarantaseimilasettecentottantasette/43

In sintesi, le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto:	€ 154.100,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 146.787,43



Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a:

€ 150.443,72 ≈ 150.000,00
centocinquatamilaeuro/00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 150.000,00
centocinquatamilaeuro /00

Al valore così determinato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

Regolarizzazione Agibilità/Abitabilità	€ 2.000,00
Ripristino stato di fatto Veranda	€ 2.500,00
Pratica Comunale (SCIA)	€ 2.500,00
Pratica Catastale (DOCFA)	€ 600,00
TOTALE COSTI	€ 7.600,00

€ 150.000,00 – € 7.600,00 = € 142.400,00

Si ottiene per l'immobile abitazione il seguente **valore finale**:

€ 142.400,00
centoquarantaduemilaquattrocentoeuro/00

