

1. Beni immobili da stimare	7
2. Intestazione catastale.....	9
3. Conformità edilizia ed urbanistica	10
4. Possibilità di bene divisibile e disponibilità dell'immobile.....	11
6. Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici.....	11
7. Consistenza catastale	12
8. Valutazione del prezzo di mercato	13
8.1. Stima sintetica.....	14
8.2. Stima reddituale.....	17
9. Conclusioni	18
10. Allegati	18
10.1. Documentazione fotografica.....	18
10.2. n.4 Verbali di accesso	18
10.3. Visura storica e ispezione ipotecaria	18
10.4. Pratica edilizia	18
10.5. APE.....	18
10.6. Atto di compravendita.....	18
10.7. Istanza di liquidazione.....	18

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

G.d.E. Dott.ssa **Alessia Romeo**

Proc. Esecutiva immobiliare R.G.E. n. **44/2017**



PREMESSO CHE:

A seguito di decreto di nomina dal giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Romeo in data 18/05/2018 l'esperto estimatore Ing. Spadaro Stefano effettua il giuramento in data 01/06/18 per il conferimento dell'incarico di stima della procedura esecutiva posta in epigrafe al fine di eseguire la stima dei beni pignorati.

Eseguite la formula di rito "*Giuro di bene e fedelmente di adempiere al compito a me affidato al solo scopo di far conoscere la verità*", presa visione del fascicolo processuale e di tutta la documentazione necessaria, si iniziano le operazioni peritali attraverso il sopralluogo nei luoghi di causa.

Dopo 4 tentavi di accesso ai luoghi si è potuto effettuare il sopralluogo, con ricognizione dei luoghi e documentazione fotografica, in data 19/04/19 alla presenza del custode Giudiziario Avv. Guendalina Corradi.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone al CTU i quesiti indicati di seguito e concede termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

1. **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);

2. **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;

3. **PROVEDA:**

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;

4. **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 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;

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;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterrem, 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 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;*

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 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;

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 3*bis*; 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 3*ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- a) il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- b) i criteri di stima utilizzati;
- c) le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- d) il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- e) 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

f) il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

g) 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; 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.

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. presenta la relazione della consulenza tecnica d'ufficio.

1. Beni immobili da stimare

Dallo studio dei fascicoli e dalle indagini effettuate si evince che il bene immobile sottoposto a pignoramento e oggetto di stima, riguarda un alloggio di tipo popolare sito in Siracusa, via Luigi Cassia n.34, posto a piano sesto della scala "D", interno 12, composta da 4 vani, cucina ed accessori.



Geograficamente è individuato dalle seguenti coordinate:

- Latitudine: 37,102065;
- Longitudine: 15,291569;

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno. L'unità immobiliare, probabilmente ristrutturata da

qualche decennio, presenta un impianto elettrico e idrico in buono stato di conservazione tale da non necessitare importanti interventi di manutenzione straordinaria. Si riscontrano macchie di umidità puntuali sul soffitto per infiltrazioni d'acqua dal tetto. Non si notano lesioni strutturali né sulle chiusure orizzontali né su quelle verticali.

Il bene immobile si trova nell'area satura di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici, e nella divisione in zone del territorio comunale di Siracusa, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/85 e della L. 765/1967, rientra nella zona "B2.2".

Le zone classificate "B2.2" sono definite dall'art.18 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Siracusa, D.dir. A.R.T.A. N. 669 del 03 agosto 2007 supplemento ordinario GURS del 28 settembre 2007 n.46 visualizzazione ai sensi dell'art.4 del D.dir. n. 669/07.

Si tratta della parte urbana realizzata attraverso il Piano di Zona (P. di Z.) ex L. 167/62 vigente e ancora non completato nella realizzazione dei servizi pubblici previsti. L'area è oggetto di Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) (Accordo di Programma ratificato con Del. di C.C. n. 96 del 20/8/2002) attraverso il quale è prevista la realizzazione di una parte dei servizi del P. di Z. Oltre a quello di realizzare i servizi previsti dal P.di Z., l'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi.

2. Intestazione catastale

Amministrativamente il bene oggetto di stima è composto da un'unità immobiliare urbana, censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 32:

- **Particella 2185 sub 52:** categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 97 m², rendita 604,25 euro;

Inoltre è stata reperita la planimetria di progetto che permette di eseguire una verifica con lo stato di fatto per la determinazione della superficie netta e

commerciale necessarie per la stima richiesta.

3. Conformità edilizia ed urbanistica

I lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati eseguiti attraverso la licenza edilizia n.2764 rilasciata dal Comune di Siracusa il 14 marzo 1975, in conformità alla pratica edilizia n.8941.

L'istituto autonomo case popolari della provincia di Siracusa in base alla legge n.60 art.15/1 del 14/02/1963 realizza n.72 alloggi "Gescal" in contrada "Mazzarona".

Durante il sopralluogo del 19/04/2019 confrontando lo stato di fatto con il progetto edilizio n.8941/74' si riscontrano difformità alla licenza edilizia n.2764/75'. Il tutto non è conforme allo strumento urbanistico edilizio vigente.

In particolare si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, locale cucina e soggiorno, e chiusura della veranda con struttura precaria in alluminio.

La chiusura della veranda non può ottenere il permesso in sanatoria perché trattasi di aumento di volumetria e quindi non conforme allo strumento urbanistico vigente.

La difformità tra lo stato di fatto e la licenza edilizia n.2764 del 10/10/1974 sulla diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata attraverso la presentazione di una CILA, comunicazione inizio lavori asseverata da un tecnico professionista, secondo le disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia del Testo Unico, art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dell'art. 3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana. In questo caso trattasi di CILA tardiva, si fa riferimento all'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 in cui la mancata comunicazione asseverate dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettivamente spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. Oltre a ciò, bisogna prevedere la variazione catastale che comporta il versamento di un tributo di 50 euro per l'unità immobiliare variata. Sia la CILA sia la denuncia di avvenuta variazione catastale presentata da un tecnico abilitato alla professione sono soggette a parcella in base all'onorario attribuito per le prestazioni svolte. I costi di sanatoria da considerare, comprensivi di sanzione pecuniaria, variazione catastale e pratica edilizia per comunicazione inizio

lavori asseverata si aggirano sui 3.000 euro.

Il bene immobile non presenta in atti l'attestato di prestazione energetica, si è proceduto alla redazione, APE ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss. mm. ii. relativo agli edifici residenziali ad uso abitativo, rivelando una classe energetica "F" di 205,26 kWh/m² anno.

4. Possibilità di bene divisibile e disponibilità dell'immobile

La [REDACTED] ha la proprietà superficaria dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, costituita da un alloggio sito in Comune di Siracusa alla via Luigi Cassia n.34, posto al piano sesto della scala "D", interno 12, composto da quattro vani, cucina ed accessori. Confinante con vano scala e con IACP dagli altri due lati.

La [REDACTED] nata a Siracusa il 26 novembre 1954 e residente a Siracusa in via Luigi Cassia n.34, codice fiscale [REDACTED], risulta coniugata in regime di separazione dei beni. Essa acquista il diritto di superficie attraverso atto di compravendita del 30/10/2007, notaio Giambattista Coltraro, di provenienza dall'istituto autonomo per le case popolari della provincia di Siracusa. Invece la proprietà per l'area appartiene al Comune di Siracusa.

Si sottolinea la mancanza di voltura la quale non permette la vendita; nella visura catastale dovrebbe risultare [REDACTED] non l'istituto autonomo per le case popolari di Siracusa. Pertanto, affinché ci sia continuità e l'immobile possa essere venduto bisogna volturarlo.

Il possesso dell'immobile pignorato appartiene al [REDACTED] coniugato con la [REDACTED]. Tale unità abitativa non permette la divisione del bene immobile, rappresentando un'unica proprietà.

6. Sussistenza di vincoli paesaggistici e giuridici

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente come:

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della causa al coniuge;
- Altri pesi e limitazioni d'uso.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura sono:

- Ipoteche giudiziali;
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile.

Inoltre, s'informa l'acquirente che non vi saranno spese condominiali ordinarie e straordinarie ed eventuali spese condominiali scadute.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami (da versare con giusto modello F23) sono costituiti da:

- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile;
- imposta di bollo di euro 59,00;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

La base imponibile dell'imposta ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria non può essere inferiore alla misura fissa di euro 200,00 ed è arrotondata all'unità di euro.

Inoltre come disposto nell'atto di compravendita, (numero repertorio 1424/957 registrato in Augusta da notaio Giambattista Coltraro il 30/10/2007), è previsto il diritto di prelazione dell'ente (IACP di Siracusa) del 10% sulla rendita catastale come da legge regionale 43 del 3.11.94 e recepita in Sicilia dalla legge nazionale 560 del 1993. In particolare prevede un importo di euro 6.000 più 22% di iva, 298 euro di diritti di segreteria e due marche da bollo da 16 euro.

7. Consistenza catastale

Al fine di quantificare la consistenza degli immobili da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie delle unità immobiliari è eseguito "a tavolino" sulla base della planimetria catastale ufficiale (Cfr. Allegato) e dal confronto con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della

superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 30 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Identificativo catastale	Destinazione	Altezza [m]	Superficie Reale [m ²]	Coeff.	Superficie Commerciale [m ²]
Foglio 32 Particella 2185 Sub-alterno 52 Piano sesto	Cucina	2,80	17,90	1.00	17,90
	Letto	2,80	15,40	1.00	15,40
	Letto	2,80	14,40	1.00	14,40
	W.C.	2,80	6,50	1.00	6,50
	Soggiorno	2,80	22,90	1.00	22,90
	Corridoio	2,80	8,30	1.00	8,30
	Balcone x2	-	8,70	0.25	2,18
	Muri perimetrali s=30cm Tramezzi interni s=10cm	-	7,00	1.00	7,0
Totale					94,60

8. Valutazione del prezzo di mercato

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione:

- Il primo (di cui al punto 8.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali;
- Il secondo (di cui al punto 8.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di

immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento è quella "catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei beni immobili e direttamente confrontabili con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

8.1. Stima sintetica

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

Dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie "commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza d'immobili a uso civile.

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nella zona C3, fascia semi centrale, destinazione residenziale, micro zona catastale n.4, tipologia prevalente abitazioni civili, Comune di Siracusa, forniscono per abitazioni di tipo economico nella zona d'interesse valori compresi tra €/m² 780 e €/m² 1.050 (vedi tabella), peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza di caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecniche del bene immobile, considerando quindi per ogni caratteristica presa

in esame un coefficiente di ragguglio e ottenuto quindi un coefficiente medio che ci permette di decurtare il valore di mercato fornito dalla banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, avvicinandoci al più probabile valore reale.

Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore in 735 €/m², scaturito dal prodotto tra il valore di mercato max. e il coefficiente medio di ragguglio, che moltiplicato per la superficie convenzionale/commerciale fornisce il valore di mercato dell'immobile.

Tabella 1- Quotazione O.M.I.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1.200	L	4,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1050	L	3,5	4,8	L
Box	NORMALE	700	900	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1.050	1.400	L	4,8	7	L

▪ Foglio 32 Particella 2185 Sub-alterno 52:

- Appartamento per civile abitazione al piano sesto:

$$(\Sigma V / \Sigma p) = 1.050 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 735 \text{ €/m}^2$$

$$\Sigma p_x = \text{superficie catastale/commerciale} = 94,60 \text{ m}^2$$

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x = 735 \times 94,60 = \mathbf{69.531 \text{ €}}$$

Immobile Oggetto di Stima			coefficiente di ragguglio	
Caratteristiche estrinseche	zona	semicentrale	0,6	
	collegamenti	buoni	0,8	
	posizione	buona	0,6	
	servizi	non presenti	0,4	
	qualità ambientale	sufficiente	0,6	
	qualità urbanistica	scadente	0,4	
	qualità architettonica	sufficiente	0,6	
	mix socio-professionale	scadente	0,4	
	salubrità	buona	0,8	
	congestione	rara	0,8	
	tipo di vincolo	nessuno	0,6	
	Caratteristiche intrinseche e tecniche	vetustà	10<anni<25	0,8
tipologia edilizia		contiguo	0,8	
tipologia costruttiva		c.a.	0,9	
luminosità		ottima	1	
panoramicità		ottima	1	
livello		ultimo	0,9	
prospicienza		su strada	0,6	
tamponature		muratura	0,8	
copertura		a terrazza praticabile	0,8	
finiture				
esterne		tinteggiatura	0,8	
interne		idropittura	1	
servizi igienici		normale stato di conservazione	0,8	
impianto				
idrico		buono stato di conservazione	0,9	
elettrico		buono stato di conservazione	0,9	
gas		normale stato di conservazione	0,8	
telefonico		buono stato di conservazione	0,9	
fognario		buono stato di conservazione	0,9	
ascensore o montacarichi		buono stato di conservazione	0,9	
riscaldamento centralizzato		assente	0,2	
acqua calda centralizzata		assente	0,2	
condizionamento centralizzato		assente	0,2	
fonti energetiche alternativi		assente	0,2	
infissi		alluminio	0,9	
pavimentazione				
interna		piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,8	
esterna		piastrelle in ceramica, cotto o gres	0,8	
isolamento		nessuno	0,6	
conservazione		sufficiente	0,6	
manutenzione		sufficiente	0,6	
coefficiente medio di ragguglio			0,70	

8.2. 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 è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato (V_x) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_x = Bf/i$$

Bf è il reddito medio annuo ricavabile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile secondo la recente normativa "patti in deroga" (canone stimato), al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfettizzata nel 30% del canone annuo di locazione virtuale);

i 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. Considerato il rendimento effettivo, netto del BTP al 4,25% (secondo la quotazione del 23/12/2018) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT del mese di dicembre 2017 (+1,10%), si calcola per sottrazione l'interesse reale $i = 3,15\%$.

- Foglio 32 Particella 2185 Subalterno 52:

canone stimato in € 300 al mese, reddito lordo annuo 3.600 €

$$V_x = Bf/i = 3.600 * 0,70/0,0315 = \mathbf{80.000 \text{ €}}$$

Tale valore, riferito all'immobile nel suo complesso, è diverso con quanto trovato al § 8.1 e conferma che in generale le quotazioni degli immobili diminuiscono all'aumentare del tasso d'interesse reale a parità di canone di locazione (peraltro legato anche alla dinamica delle retribuzioni). Pertanto al fine della presente stima si adotta il valore medio ottenuto tra i due metodi, quello sintetica e reddituale. Valore medio **74.700 euro**.

9. Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare costituita da un alloggio sito in Comune di Siracusa alla via Luigi Cassia n.34, posto al piano sesto della scala "D", interno 12, composto da quattro vani, cucina ed accessori.

Amministrativamente individuato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 32 particella 2185 sub 52.

Classe energetica "F" 205,26 kWh/m² anno

Valore di mercato **74.700 euro** uguale al valore del diritto di superficie.

10. Allegati

10.1. Documentazione fotografica

10.2. n.4 Verbali di accesso

10.3. Visura storica e ispezione ipotecaria

10.4. Pratica edilizia

10.5. APE

10.6. Atto di compravendita

10.7. Istanza di liquidazione

Con la presente relazione, costituita da 18 pagine dattiloscritte e 7 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Spadaro

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Ufficio esecuzione immobiliare

proc. n. rge **44/2017**

Oggetto: integrazione consulenza tecnica d'ufficio

Come da verbale di udienza del 10.10.2019, in qualità di esperto estimatore, circa la richiesta del giudice dott.ssa Alessia Romeo si riportano:

- i dati del computo metrico estimativo per la rimozione della struttura in alluminio, secondo voce elenco prezzi del prezzario regione Sicilia 2019;

TARIFFA	DESCRIZIONE dell'ARTICOLO	Unità di misura	Prezzo	Dimensioni		Profondità	Importo totale
				Larghezza	Altezza		
	Voce riservata!!!						
21.01.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.	m ²	15.78	3.60	2.75		156 €
01.02.05 .001	trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, o su aree preventivamente acquisite dal Comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m ³ di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni chilometro per materie provenienti dagli scavi o dalle demolizioni di cui alle voci: 1.1.1. – 1.1.2 – 1.1.3 – 1.1.5 – 1.1.8 – 1.3.4 - 1.4.1.2 - 1.4.2.2 -1.4.3 eseguiti in ambito extraurbano.	m ³ x km	0,53	3.60	2.75	0.05	2,60 €

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa (come da allegato);
- I costi del certificato di agibilità: all'istanza per il rilascio del certificato, presentata in marca da bollo di € 16,00, va allegata la ricevuta di versamento per diritti di istruzione di € 100,00 e una marca da bollo da 16,00 per il ritiro. La parcella del tecnico incaricato per la richiesta e l'ottenimento del certificato di agibilità può variare in base al tariffario del singolo professionista, si ritiene congruo e prudentiale un importo non superiore a € 1.500. Si precisa che tale certificato può essere ottenuto solo dopo aver sanato la difformità edilizia esposta nella CTU depositata dal sottoscritto.

A seguito di quanto esposto si ridetermina il *valore finale* dell'immobile, decurtando tutte le spese e i costi sopra indicati, che si stima di **72.910 €**.

Il CTU

ing. Spadaro Stefano



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Es. immobiliare 44/2017
Giudice di esecuzione dott.ssa Alessia Romeo

Oggetto: **Presentazione voltura Catastale**

In merito alla richiesta, avanzata nell'udienza del 6/02/2020, di procedere alla voltura catastale dell'immobile pignorato in favore della debitrice [REDACTED]

Il CTU ha espletato la richiesta di cui sopra e allega alla presente la ricevuta di presentazione.

Il CTU
Ing. Spadaro Stefano



Causa r.g. n.44/2017 – Tribunale ordinario di Siracusa

Oggetto: Integrazione della consulenza tecnica d'ufficio secondo le disposizioni del Giudice dott.ssa Alessia Romeo poste all'udienza del 14-01-2021

La voltura catastale, presentata il 16-4-2020 come da ricevuta di registrazione e relativo versamento del 10-4-2020, non risulta presentare anomalie di registrazione. Dopo una attenta verifica e un confronto poi, con l'Agenzia delle Entrate, si è proceduto alla presentazione di un'istanza in autotutela per rettifica alla ditta in favore di [REDACTED]. Pertanto, si allega la visura catastale con l'intestazione corretta dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

Per quanto concerne il prezzo di stima del compendio pignorato, al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica, comprese sanatoria, demolizione e certificato di agibilità, viene ricalcolato nella somma di 69.910 €.

Il CTU
Ing. Spadaro Stefano



Tribunale ordinario di Siracusa

Esecuzione immobiliari

n. R.G. 44/2017

Il giudice onorario dott.ssa Concita Cultrera, come disposto tramite udienza del 02/12/2021, chiede al sottoscritto, esperto stimatore, di indicare la stima dell'immobile resa nota, ovvero se riferita al diritto di proprietà superficiale o al mero diritto di proprietà.

In risposta e relazione all'unità immobiliare oggetto della valutazione e del quesito di cui sopra, si precisa che la stima effettuata è stata calcolata sulla base del diritto di proprietà. Di fatti, per maggiore chiarezza, un appartamento in diritto di superficie vale meno di un normale appartamento in diritto di proprietà di circa il 10% in funzione della durata limitata. Nella valutazione di stima, depositata in atti, si è ritenuto trascurare il 10 % del valore finale poiché la durata limitata del diritto di superficie si potrebbe trasformarsi in illimitata qualora il comune di Siracusa non intenda riscuotere la quota parte del terreno.

Ad ogni modo, si rettifica il calcolo del valore di stima riferita al diritto Superficiale di durata limitata, secondo la seguente formula:

$$V_{ds} = R \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

Rendita annua posticipata del Superficiale "R"	2.580 €
Durata residua del diritto di superficie	48 anni
Saggio commerciale	3%
Valore del diritto di superficie "V _{ds} "	$V_{ds} = 2.580 \times (1,03^{48} - 1) / (0,03 \times 1,03^{48}) = 65.188 \text{ €}$
Spese da decurtare per regolarizzazione urbanistica	4.790 €
Valore finale	60.398 €

Il CTU
Ing. Spadaro Stefano



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliare r.g. 44/2017

Giudice dott.ssa Alessia Romeo

In risposta al giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessia Romeo, in relazione alle osservazioni espresse dal professionista delegato in data 3-3-2022, il sottoscritto CTU è stato richiamato, nell'udienza del 10/03/2022, per rideterminare la stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Nello specifico, è stato posto all'attenzione del GE il parere del custode giudiziario Avv. Guendalina Corradi circa la durata del diritto di superficie che la stessa ritiene essere di anni 73 sulla base dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 26/02/1999, contrariamente a quanto dichiarato dallo scrivente.

La suddetta convenzione, tra il Comune di Siracusa e l'IACP di Siracusa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie, è vero che è stata stipulata il 23/02/1999 con trascrizione ipotecaria del 26/02/1999 ma, ad una più attenta analisi del documento, lo stesso atto, a pagina 10, ne riporta la "decorrenza dal 15 aprile 1978" (All.1). Pertanto, così come confermato dall'Articolo 3 di pagina 12, "il diritto di superficie sulle aree descritte viene concesso per la durata di anni 99 dalle rispettive date di decorrenza" e non quindi dalla data di trascrizione.

Alla luce di queste considerazioni, la **durata residua del diritto di superficie** è di anni 55. Il valore, così come segue, è stato ottenuto dalla somma dell'anno di decorrenza e gli anni di concessione, sottraendo al totale l'anno in corso:

$$1978 + 99 = 2077$$

$$2077 - 2022 = \mathbf{55 \text{ anni}}$$

Il **reddito annuo detraibile dal superficario** corrisponde a euro 2.592. Valore identificato dalla differenza tra il reddito annuo dell'immobile e le spese medie annue nella somma del 20%:

$$270 \text{ (canone mensile d'affitto)} \times 12 \text{ mesi} = 3.240 \text{ €}$$

$$3.240 - 20\% = 3.240 - 648 = \mathbf{2.592 \text{ euro}}$$



Il canone mensile d'affitto è stato stabilito secondo i valori di locazione fissati dall'osservatorio del mercato immobiliare per abitazioni di tipo economico.

Pertanto si rettifica il calcolo del **valore di stima del diritto del Superficiario** di durata limitata, secondo la seguente formula:

$$V_{ds} = R \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

$$V_{ds} = 2.592 \times (1,03^{55} - 1) / (0,03 \times 1,03^{55}) = 69.399 \text{ €}$$

Rendita annua posticipata del Superficiario "R"	2.592 €
Durata residua del diritto di superficie	55 anni
Saggio commerciale	3%
Valore del diritto del superficiario "Vds"	69.399 €
Spese da decurtare per regolarizzazione urbanistica	-4.790 €
Valore finale	64.609 €

Il CTU

Ing. Spadaro Stefano

