

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°57/2022 R.G.Es.Imm.

Promossa da omissis

contro omissis

G.E. Dott.ssa Concita CULTRERA

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. Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento.....	pag.09
6. Indicazione e individuazione del Bene.....	pag.09
6.1 caratteristiche e destinazione della zona di cui fa parte il fabbricato	pag.11
6.2 descrizione dello stato dei luoghi – caratteristiche interne ed esterne del Bene.....	pag.11
7. Stato di Possesso del Bene.....	pag.12
7.1 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti sul Bene.....	pag.13
7.2 Formalità, Vincoli, Oneri gravanti che verranno regolarizzati	pag.13
7.3 altre informazioni per l'acquirente.....	pag.13
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene.....	pag.13
9. Valutazione del Bene.....	pag.14
9.1 Stima Sintetica in base al valore di libero mercato.....	pag.15
9.2 Stima per capitalizzazione del reddito.....	pag.17
10. Valutazione complessiva del Bene.....	pag.18
11. Conclusioni.....	pag.18
12. Elenco Allegati.....	pag.19



Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 18/10/2022 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. 57/2022 R.G.Es.**, promossa da **omissis** contro **omissis**, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 20/10/2022, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 385/2015, 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 14/03/2023 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

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. **PROVVEDA**

- 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 07/01/2022, dalla omissis Notaio in Catania, iscritta presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Catania e Caltagirone;
- Pignoramento trascritto a Siracusa il 16 febbraio 2022 – rep.684, trascritto il 18/03/2022 ai nn. 4104/5069.

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 13/11/2022, 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):

- **(Bene 1)_immobile sito in Siracusa (SR), in via Augusta n.52, piano primo – int.6, censito nel NCEU al foglio 30, p.IIIa 70 sub.89 cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 148 mq, rendita € 759,19, proprietà di omissis - per ½ e di omissis proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.**

4.1_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento

Giorno 14 novembre 2022, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale del creditore procedente il sig. omissis, all'avvocato omissis, legale della debitrice esecutata omissis, e all'avvocato omissis, custode del compendio pignorato (cfr. allegato 2), la sottoscritta si è recata sui luoghi di Via Augusta n.52, 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).

5_ Identificazione ed Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 16/02/2022 è possibile individuare il seguente immobile:

Per la quota di 1/2 proprietà del sig. omissis

Per la quota di 1/2 proprietà della sig.ra omissis

immobile sito in Siracusa (SR), in via Augusta n.52, posto al piano primo composto da 7 vani oltre accessori; censito nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 30, p.lla 70, sub.89, cat. A/2, classe 1, mq 148.

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 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 30 particella 70, sub. 89.*

6_ Indicazione e Individuazione del Bene

Il lotto esecutato è composto da:

Abitazione Civile

Tipologia: edificio a blocco

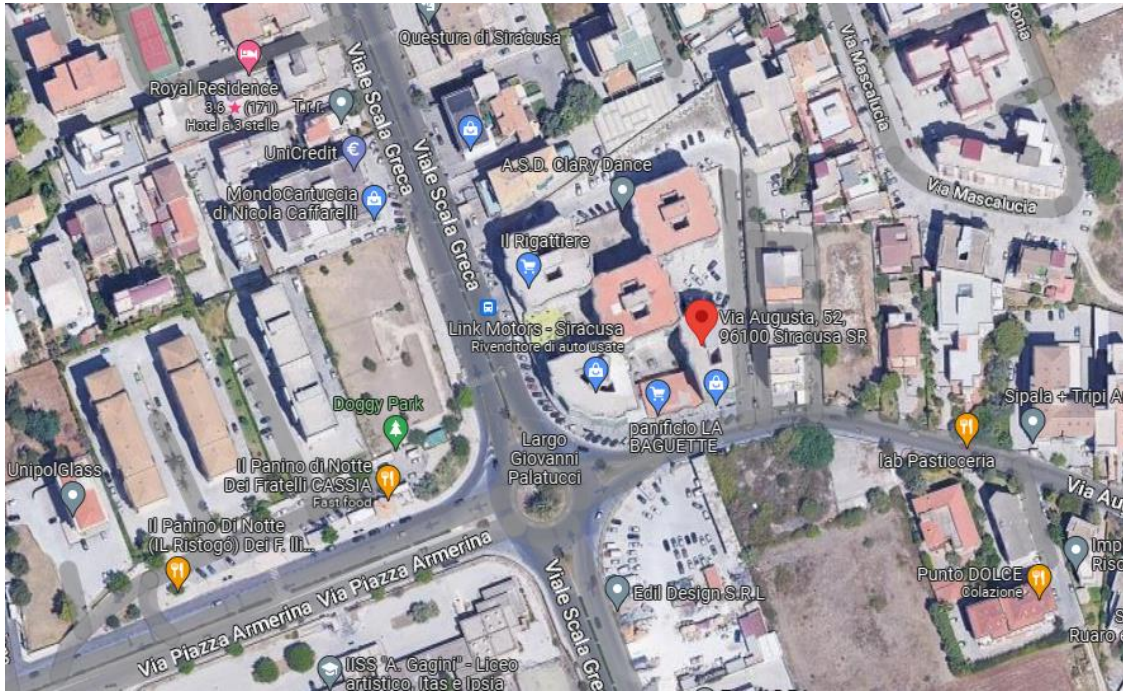
Ubicazione: Via Augusta n.52

Dati Catastali: NCEU foglio 30 – particella 70 – sub. 89

Coordinate G.P.S.: Lat.: 37° 5' 31.184" (37.0919955) – Long.: 15° 16' 33.165" (15.2758793)

(rilevate attraverso Google Earth)





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



6.1 - caratteristiche e destinazione della zona di cui il Bene fa parte

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione in ambito urbano, l'ubicazione e gli accessi, la tipologia, i confini, l'identificazione catastale, ecc.), il compendio pignorato è ubicato nel territorio di Siracusa (SR), nella zona nord della città, in prossimità della rotatoria tra V.le scala Greca e via Augusta, un nodo viario importante ad elevato traffico veicolare. L'immobile si trova in prossimità di molte attività commerciali presenti nella zona, edifici scolastici, chiese, edifici pubblici.

Il compendio pignorato fa parte di un complesso condominiale composta da 5 blocchi di edifici di medesima altezza e dalle caratteristiche simili, costituiti da più scale. L'edificio di cui fa parte l'appartamento al piano primo è individuato come palazzina 5 – scala E (vedi allegato Licenza Edilizia p.278-302), è costituito da cinque piani più il piano terra adibito a parcheggio - garage, la copertura è a terrazzo.

Il tessuto edilizio della zona è abbastanza compatto e irregolare, infatti nelle vicinanze quasi immediate, sono presenti tipologie costruttive differenti, dalle case in linea a villette a schiera. Esternamente l'edificio "palazzina 5" dove si trova l'unità immobiliare è rifinito con intonaco plastico di color grigio, così come anche i parapetti in cemento, i quali necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. (così come rilevato al momento del sopralluogo).

6.2 - Descrizione dello stato dei luoghi: caratteristiche interne ed esterne del Bene

L'appartamento in questione fa parte di un complesso condominiale, con scale differenti, in particolare della palazzina n.5, scala E int.6, posto al piano primo di cinque piani residenziali più il piano terra adibito a garage e bassi commerciali.

La palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare, necessita di lavori di manutenzione straordinaria consistenti in interventi sulle facciate e balconi.

Articolato su di un unico livello, l'appartamento è composto al suo interno da un vano ingresso con funzione di disimpegno al quale si accede dal pianerottolo della scala condominiale tramite un portoncino. Dall'ingresso si accede a destra al corridoio, mentre frontalmente tramite una porta si può accedere al doppio soggiorno dotato di due porte finestra, con affaccio tramite balcone sul cortile condominiale, dal soggiorno stesso attraverso una seconda apertura si giunge al



corridoio di distribuzione degli altri ambienti, quali i due bagni, una cucina dalla quale si accede ad un balconcino; abbiamo due camere da letto, un ripostiglio e una camera spogliatoio. Il bagno, la camera spogliatoio ed il ripostiglio si affacciano su di un cavedio.

L'altezza media interna degli ambienti è di 3,00 m circa.

Dato che tutti gli ambienti sono dotati di finestre e quindi sono aereo - illuminati naturalmente, vengono garantite le condizioni di salubrit .

Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibile esterna e cassonetto interno; gli infissi interni sono legno tamburato scuro;

La pavimentazione   in ceramica, le pareti e soffitti sono intonacati e rifiniti con idropittura bianca, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di 2,20 m circa

L'unit  abitativa   provvista di impianto idrico, fognario, elettrico, produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, per il riscaldamento l'impianto centralizzato a metano risulta disattivato da pi  di 10 anni, non sono presenti climatizzatori per il raffrescamento dell'unit  abitativa, tutte le utenze, tra le quali luce e acqua risultano disattivate all'incirca da tre anni. Lo smaltimento delle acque "nere"   affidato alle condutture legate alla rete fognaria comunale, mentre lo smaltimento delle acque "bianche" avviene tramite pluviali e grondaie in PVC.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta in discrete condizioni, si notano rigonfiamenti di intonaco nella parte delle pareti adiacenti ai bagni; le finiture sono degli anni 80-90.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio realizzato alla fine degli anni '70   costituito da una struttura in cemento armato, i divisori interni invece sono realizzati in laterizio forato da 12 cm intonacati a civile e tinteggiati con pittura lavabile, il solaio   in latero- cemento. (cfr. all.4_documentazione fotografica).

7 - Stato di possesso del bene

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta il 18/03/2022 dalla dott.ssa omissis, Notaio in Catania, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Catania e Caltagirone, e dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emerge che:



A omissis, a Siracusa, l'immobile è pervenuto in ragione di metà, stante che la restante metà si appartiene a omissis, in virtù di atto di compravendita del 30/05/2000 ricevuto dal Notaio omissis, rep.45844, trascritto il giorno 8 giugno 2000 ai nn. 6607/8597 da potere di omissis, nata a Siracusa il 20 marzo 1956.

7.1_ Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

7.2 - 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 5):

- **Trascrizione** contro del 18/03/2022_(Registro Generale 5069- Registro Particolare 4104), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 16/02/2022 rep. n. 684/2022, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di omissis contro omissis;
- per ½ di appartamento sito in Siracusa, via Augusta n.52, in catasto fabbricati al foglio 30 – p.lla 70 - sub.89.

7.3 - Altre informazioni per l'acquirente

Sull'unità immobiliare indicata come E6 a nome di omissis, ad oggi non insiste alcun debito nei confronti del condominio (cfr. allegato 06).

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una



richiesta di accesso agli atti, in data 17/11/2022, all'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegati 07):

- Licenza Edilizia n.2158 del 24/05/1973 con progetto approvato in testa alla ditta omissis;
 - Autorizzazione di Abitabilità del 25/05/1977 in testa alla ditta omissis;
- Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo metrico, ad oggi lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta conforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del 1973 (cfr. allegato 07 – planimetria dell'unità immobiliare appartenente alla palazzina n.5 –vedi progetto p.278-302).

Per quanto riguarda invece la certificazione energetica dell'unità abitativa si è effettuata inizialmente una consultazione attraverso il portale Siciliano dell'Energia, dove non risulta depositato alcun **Attestato di prestazione energetica**, (si fa presente inoltre che il Catasto Energetico Fabbricati fornisce la visura dei dati caricati dal 1° giugno 2014), quindi l'immobile ne risulta sprovvisto, pertanto si è provveduto a redigere lo stesso ai sensi dell'art. 6 del d.lgs 192/2005, e trasmetterlo alla banca dati del Catasto Energetico Siciliano (cfr. allegato 08).

9_Valutazione del Bene

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, 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.



9.1_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

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".



Unità ambientale Piano primo	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
ingresso	9.60	100,00%	9.60
soggiorno doppio	31.28	100,00%	31.28
bagno 1	4.20	100,00%	4.20
cucina	14.40	100,00%	14.40
camera 1	12.24	100,00%	12.24
Camera 2	18.86	100,00%	18.86
ripostiglio	4.20	100,00%	4.20
Bagno 2	7.20	100,00%	7.20
studiolo	12.00	100,00%	12.00
Corridoio -disimpegno	14.56	100,00%	14.56
Superficie utile	128,54 mq		
Superficie muri	6.46		
A) superficie Lorda Catastale	135,00 mq		
B1) superficie aree scoperte	29,04 mq	25,00%	7.26
Tot. superficie commerciale (A+B1+B2)			<u>142,26 mq</u>

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 **135,00 mq**;
- b.1) di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie, pari a **mq 7.26**

Sul sito dell'Agenzia 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'Agenzia del territorio di Siracusa (valori OMI - prendendo come riferimento i dati del primo semestre 2022 – per abitazioni di tipo economiche - civili, oscillanti tra un valore minimo di € 950 ed un valore massimo di € 1350) e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili similari, si riportano i seguenti dati:

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	<i>1.150,00</i>
<i>Immobiliare.it (per immobili similari)</i>	<i>700,00</i>
MEDIA	925,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 925,00 €/mq;

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

$$VR = 142,26 \text{ mq} \times 925,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{131.590,00 \text{ euro}}$$

9.2_Stima 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. 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 civile - economiche, oscillanti tra un minimo di €/mq 4,40 ed un massimo di €/mq 6,40 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	5,40
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	4,54
MEDIA	4,97

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 142,26 si ottengono i seguenti valori per determinare il valore di mercato dell'immobile: **VM= Rn/r**

Dove **Rn** rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed **r** rappresenta il saggio di capitalizzazione, quindi si ha:

- **reddito annuo lordo** = mq 142,26 x € 4.97 x 12 mesi = 8.484,38 €
- **detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%:** 8.484,38 € x 10% = 848,44 €
- **reddito annuo netto (Rn):** 8.484,38 € - 848,44 € = 7.636,00 €
- **saggio di capitalizzazione al 4,6 %, avremo:**

$$R/r^* = 7.636,00 \text{ €} / 0,046 = 166.000,00 \text{ €}$$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 166.000,00 €**

10_Valutazione complessiva del Bene

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, per l'immobile oggetto del pignoramento, otteniamo un valore pari a **148.795,00 €**

A questo valore viene detratto un 10% perché l'immobile risulta da ristrutturare senza gravi interventi strutturali.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a: **133.915,00 €**

11_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, si è determinato il valore dei seguenti lotti di vendita:

- Lotto di vendita 1:

bene 1 (foglio 30 – p.lla 70 – sub.89) per la proprietà di ½ del sig. omissis e ½ di proprietà della sig. omissis in regime di separazione legale dei beni:

essendo pignorata solo la quota della sig. omissis (debitrice esecutata), il valore finale del bene è di **€ 66.958,00**

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.

12_ Elenco Allegati

Allegato 1: Ispezioni catastali

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

Allegato 2: comunicazione 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: Ispezione ipotecaria

Allegato 6: attestazione quote condominiali

Allegato 7: Ispezione all'Ufficio Tecnico di Siracusa

Allegato 8: attestato di prestazione energetica APE_

- *APE del 7/02/2023 per l'immobile censito al NCEU al foglio 30 – p.lla 70, sub.89, con codice identificativo;*



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, 10/02/2023

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso

