

*Ing. Marco MELONI*  
 marco.meloni@ordineingegnerisiracusa.it  
 melonim87@gmail.com  
 Via P.pe Umberto , 295 - 96011 AUGUSTA (SR)  
 tel/fax 0931 1567954

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Proc. R. G.Es. 142/2019**

**Gent.ma**  
**Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**  
**Giudice per le esecuzioni immobiliari**

**Oggetto : CTU per la valutazione immobiliare in Siracusa Via Dalmazia n° 42**  
**In catasto al foglio n° 32 part.IIa n° 1140 , sub. 7**  
**Ditta Esecutata .... Omissis.....**

Con decreto di nomina del 09/01/2020 il Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Chiara Salamone , nominava il sottoscritto Ing. Marco Meloni, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 2159 "esperto per la stima dei beni pignorati" in testa al Sig. .... **Omissis.....** , nato a ..... il ..... domiciliato in .... **Omissis.....**, esecutato. Con lo stesso decreto, il Sig. Giudice nominava custode l'Avv. Alessandra Cassarino. Successivamente con provvedimento del Sig. Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio , che sostituiva la Dott.ssa Chiara Salamone Giudice per le esecuzioni, con provvedimento del 29/01/2021, vista la natura di "prima abitazione" dell'immobile in oggetto e attesa la normativa art 13 co 14 del D.L. n° 183 del 2020, predisponendo la sospensione delle operazioni fino al 30/06/2021, disponendo che l'esperto estimatore potesse riprendere le operazioni con accesso all'immobile soltanto dopo tale data. Successivamente su convocazione del custode , Avv. A. Cassarino , a mezzo telefono , si disponeva l'accesso ai luoghi per il giorno 01/06/21 alle ore 9.00 in .... **Omissis.....**

Il giorno e all'ora stabilita l'Ing. Marco Meloni CTU, e l'Avv. Cassarino, custode per l'immobile pignorato, si trovavano sui luoghi in .... **Omissis.....** dove era presente il Sig. .... **Omissis.....**, esecutato , che consentiva l'accesso per la valutazione del bene pignorato. Con la continua presenza dell'esecutato veniva ispezionato l'appartamento, rilevate alcune misure, segnate in separati fogli ed inoltre, venivano scattate alcune fotografie dell'unità abitativa. Sulla scorta di quanto visto e accertato si è redatta la seguente relazione di stima.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità abitativa in oggetto è ubicata all'interno di un edificio, a più elevazioni , sito .... **Omissis.....** , costruito precedentemente al 1967 , come risulta dall'atto pubblico rogato dal Notaio Dott. .... **Omissis.....**



L'edificio fu edificato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Siracusa con progetto approvato in data 22/06/1960 e con variante del 25/05/1962. L'edificio fu dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Sindaco di Siracusa del 20/10/1967.

Tale atto legittima, sotto il profilo urbanistico l'immobile. Tutto il comprensorio è un condominio costituito da più scale, l'appartamento ricade nella parte più a levante dello stabile.

L'edificio è ubicato a piano primo, distinto con il numero interno 1, di Via .... **Omissis...** composto da quattro vani ed accessori, censito in catasto fabbricato del Comune di Siracusa al foglio n° 32 part.lla 1140, sub. 7, cat. A/4, classe 3, vani 6.5, sup. catastale mq. 140, rendita catastale €. 302,12.

L'edificio presenta i segni del tempo, infatti risulta essere stato costruito da circa 55 anni (cinquantacinque). La superficie reale dell'appartamento è di mq. 134.00 circa con una superficie di balconi mq.6.40.

L'appartamento presenta il pavimento con piastrelle di klin ker, mentre il WC è di ceramica, così come sono rivestite di piastrelle di ceramica le pareti del wc fino ad un'altezza di ml. 2.10, mentre nella camera da letto matrimoniale è stato ricavato un altro wc, senza apertura verso l'esterno, con ingresso dalla camera, con piastrelle a parete per un'altezza di ml. 1.00.

Gli infissi interni sono di legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio.

L'appartamento è dotato di scaldabagno per acqua sanitaria e di condizionatore posto nel vano letto non matrimoniale.

L'appartamento è dotato, come detto, di due ballatoi (balconi), uno posto sul prospetto di levante e uno, che guarda sulla Via Dalmazia, sul prospetto di ponente. L'altezza utile dell'appartamento è pari a ml. 3.10. Complessivamente all'interno l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

La zona di PRG dove è ubicato il fabbricato, per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa in data 20/01/21, ricade in zona B3.2 "Tessuto edificato denso". Si tratta di aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della Città ad oriente di V.le Scala Greca ed altre. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione dell'edificio, si può affermare che lo stesso abbisogna di manutenzione per le facciate e i lastrici solari, oltre ai ballatoi.

Va inoltre osservato circa la regolarità urbanistica e catastale che sono state apportate modifiche interne all'appartamento di modesta entità, ma devono essere regolarizzate e precisamente richiesta di regolarizzazione di formazioni di un WC interno alla camera da letto, che essendo privo di aperture esterna deve essere dotato di areazione forzata, mediante redazione di CILA in sanatoria e una nuova planimetria catastale (DOCFA).

### **VALUTAZIONE DEL BENE**

Nel mandato conferito al sottoscritto C.T.U ing. MARCO MELONI dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio si chiede di identificare i beni oggetto del pignoramento; l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale; la regolarità edilizia e urbanistica del bene; certificazione di attestazione di prestazione energetica; valutazione dei beni pignorati. Ciò premesso, si chiede al sottoscritto di stabilire la valutazione del bene, chiaramente secondo i prezzi correnti di mercato.

Si tratta, pertanto, di determinare il valore venale dell'immobile, anzi il più probabile valore, prevedendo quello attribuibile all'immobile, ove lo stesso oggi, venisse posto a vendita.



Per cui appare necessario stabilire il criterio di stima , che è la configurazione economica del bene. Pertanto il metodo di stima deve tenere conto anche del particolare momento economico che si attraversa , vista la pandemia Covid 19 che il nostro paese sta vivendo, per cui non esiste una corrispondenza logica e normale tra il beneficio e il valore capitale corrispondente.

Significa che una stima analitica , fissata a partire dal reddito presunto , equo e congruo , non può essere ritenuta idonea . Ove infatti l'immobile dovesse essere utilizzato ai fini abitativi , come previsto , trarrebbe un reddito molto diverso da quello derivante da una utilizzazione per altri scopi.

La prima destinazione infatti , verrebbe ancorata ad una norma vincolistica per il bene che produce scollamento tra il valore venale ed il valore reddituale di capitalizzazione.

Lo scollamento poi , fra il valore di capitalizzazione e quello venale , oggi è reso più abnorme , in quanto la rendita di posizione dell'immobile provoca una variazione del valore venale e commerciale rispetto a quello di capitalizzazione.

Si ritiene , per le considerazioni fatte , che il metodo di valutazione più idoneo e rispondente sia quello sintetico – comparativo . Tale metodo si basa sulla valutazione per comparazione di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

In considerazione delle utilizzazioni possibili e ammissibili del bene intendendo per ammissibili quelli conformi alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Siracusa ed in particolare nella zona ove trovasi ubicato il fabbricato (zona B3.2) , si sono ricercati quelli congrui con il bene oggetto della stima .

Con riferimento a quanto già espresso in premesso , per le informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale di Siracusa , dalla certificazione OMI dell'Agenzia delle Entrate , per le informazioni con altri colleghi operanti nel Comune di Siracusa , per le utilizzazioni possibili del bene , considerata la vetustà dell'unità abitativa (55 anni) , anche se tenuto in buono stato di manutenzione interna , per le caratteristiche delle finiture , la dimensione e ubicazione del bene , applicando il metodo sintetico-comparativo , da attento esame di mercato per beni simili , è risultato congruo un valore per unità di superficie come quello appreso indicato:

VALORE per unità di superficie residenziale € . 850,00 €/mq

Pertanto in virtù della superficie dell'appartamento si ha una valutazione complessiva pari a

Mq.134,00 x € . 850,00 €/mq = € . 113.900,00

Tenuto conto che l'immobile abbisogna di regolarizzazione urbanistico-amministrativo e conseguente variazione catastale (DOCFA) bisogna detrarre le spese necessarie per la redazione delle pratiche.

✓	Regolarizzazione amministrativa (CILA)	
	Per la formazione del WC , interno alla camera da letto.....	€ . 600,00
✓	Sanzione per le opere già realizzate , L.R. 16/16.....	€ . 1.000,00
✓	Variazione catastale incluse le tasse di registrazione(DOCFA) .....	€ . 500,00
	Sommano	€ . 2.100,00

E quindi il valore dell'immobile diventa :

€.113.900,00 - € . 2.100,00 = € . 111.800,00 (centoundicimilaottocento/00 euro).



**ONERI CONDOMINIALI :**

L'amministratore di Condominio Sig.ra .... **Omissis**..... .....dichiara , che alla data, non risultano pendenze economiche da parte del Sig. .... **Omissis**.....nei confronti del Condominio di Via .... **Omissis**.....

E' stato inoltre deliberato dalla Assemblea del Condominio che dovranno eseguirsi lavori di manutenzione straordinaria del Condominio e che la quota del Condmino Sig. .... **Omissis**....., ancora non scaduta , ammonta a €. 12.207,98 (vedi allegato).

**CANONE D'AFFITTO**

VALUTAZIONE CANONE D'AFFITTO dell'appartamento considerato che una valutazione della locazione mensile per unità di superficie è €/mq. 3.00

Si ha un valore del canone d'affitto di €/mq. 134.00 x €/mq. 3.00 = €. 402,00 mensili.

Per tutto l'anno il canone diventa €. 402,00 x 12 = €. 4.824,00 (quattromilaottocentoventiquattro/00euro).

**CONCLUDENDO**

Ai fini del valore del bene pignorato , tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita , si ritiene che il valore di vendita forzata del bene possa ottenersi riducendo il valore di mercato del 15% (quindici per cento) e precisamente :

€. 111.800,00 x 15 % = €. 16.770,00

Pertanto il valore di mercato del bene diventa

€. 111.800,00 – 16.770,00 = €. 95.030,00

ed in cifra tonda si ha **€. 95.000,00** (novantacinquemila/00 euro).

Avendo espletato l'incarico affidatogli il sottoscritto Ing. MARCO MELONI rassegna la presente relazione.

*Augusta, li 13/08/2021*

*IL CTU*

Allegati :

- Verbale
- Rilievo immobile
- Rilievo fotografico
- Certificato destinazione urbanistica
- Titolo di proprietà
- Visura catastale , planimetrie catastali e visure ipotecarie
- Titoli abilitativi
- Dichiarazione dell'amministratore di condominio
- Copia APE
- Quotazione OMI

