

INGEGNERE ANTONINO GRECO

-SIRACUSA-

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N° 126 DEL R.G.Es. ANNO 2023

PROMOSSA DA: [REDACTED] (e per essa da [REDACTED].)

rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA

Data udienza: 27 febbraio 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino GRECO

Siracusa, lì 8 novembre 2023



S O M M A R I O

1	PREMESSA	3
2	OPERAZIONI PRELIMINARI	15
3	DESCRIZIONE DEI BENI	19
3.1	LOTTO 1	19
3.1.1	Individuazione del bene	19
3.1.2	Descrizione del lotto	20
3.1.3	Stato di possesso	22
3.1.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	24
3.1.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	25
3.2	LOTTO 2	28
3.2.1	Individuazione del bene	28
3.2.2	Descrizione del lotto	29
3.2.3	Stato di possesso	31
3.2.4	Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto	33
3.2.5	Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	34
4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE	38
4.1	LOTTO 1	40
4.1.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	40
4.2	LOTTO 2	42
4.2.1	Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio	42
5	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO	45
5.1	LOTTO 1	45
5.2	LOTTO 2	46
6	CONCLUSIONI	47
6.1	LOTTO 1	47
6.2	LOTTO 2	48
7	ELENCO ALLEGATI	49



1 PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 126/2023 del R.G.Es. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

All'udienza del 12.9.2023 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva depositato il 14.9.2023.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **comunicare** 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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere:**



- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, compresi confini e 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) **redigere**, 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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1) – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2) – la trascrizione della convenzione; 3) – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello I.A.C.P. ecc.); 4) – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata con D.L. del 23 ottobre 2018 n. 119); 5) – i costi dell'affrancamento dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- 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 di 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, 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 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 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 condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 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 comma I e 3 comma 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo 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 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 quadro ed il valore complessivo;
- l'indicazione analitica 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 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;
 - 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;



5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori



e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;



9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2 OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge n° 302/1998, a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Pavia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 14.9.2023, a seguito di accordi telefonici intercorsi tra il sottoscritto ed il Custode nominato, Avv. [REDACTED], si è provveduto a comunicare a mezzo PEC sia al Procuratore del Creditore Procedente, Avv. [REDACTED], che allo stesso Custode l'inizio delle operazioni peritali per il 9.10.2023 ore 11:00 sui luoghi; analoga comunicazione, a mezzo lettera raccomandata a/r, è stata inviata agli esecutati.

Prima delle operazioni di sopralluogo, lo scrivente aveva già provveduto a reperire parte della necessaria documentazione catastale aggiornata (quella presente in atti); per la documentazione urbanistico-edilizia in data 14.9.2023 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico



del Comune di Priolo Gargallo (SR) la richiesta di copia degli atti relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare e presenti negli archivi del Comune. Lo stesso Ufficio comunale inviava al sottoscritto, in data 10.10.2023, copia di quanto presente negli archivi comunali relativamente ai beni oggetto di procedura esecutiva. Più precisamente inviava copia stralcio del *“Progetto per la costruzione di una casa sita a S. Focà in via Napoli di Proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED]”* a firma del Geom. [REDACTED] datato 15.9.1962 ed approvato dal Comune di Melilli su parere della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 22.10.1962 con delibera n° 22 a firma del Sindaco pro tempore del Comune di Melilli Avv. [REDACTED]. È appena il caso di ricordare che nel 1962 l'abitato di Priolo Gargallo, ancora dipendente da Siracusa, costituiva un unico centro urbano con la frazione melilliese di San Focà. Solo il 10 agosto 1979 con Legge regionale n. 177 del 21 luglio Priolo Gargallo ottenne l'autonomia e il nuovo comune fu costituito aggregando parte del territorio di Siracusa e parte di quello di Melilli.

Durante il sopralluogo l'Esecutato ha fornito al sottoscritto piantine catastali relative ai lastrici solari con la dicitura *“uso ufficio”* non presenti negli archivi catastali.



Pertanto, in data 12 ottobre 2023, si è fatta istanza di verifica della mancata rasterizzazione delle piantine cartacee relative ai due lastrici solari. In seguito a tale istanza, in data 3 novembre 2023, l'agenzia delle entrate (con protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-SR.REGISTRO UFFICIALE.103636.03/11/2023), in riscontro alla pratica numero 1169 presentata, ha formalmente comunicato di avere aggiornato per come richiesto gli atti del catasto relativamente alle particelle 217 sub 12 e 13 del foglio 80 del Comune di Priolo Gargallo che, pertanto, risultano allegate alla presente.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari pignorati, allo scopo di agevolarne la vendita, sono stati individuati due distinti lotti di vendita così costituiti:

LOTTO 1

Immobile a piano primo sito in via Napoli 58, adibito ad appartamento e distinto in catasto al foglio 80 del Comune di Priolo Gargallo, particella 217 **sub 10**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 110, superficie catastale senza aree scoperte mq 105, rendita catastale € 258,23 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 5) e sovrastante terrazzo di copertura al piano secondo e distinto in



catasto al foglio 80 particella 217 **sub 12**, categoria F/5, consistenza mq 84 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 7).

LOTTO 2

Immobile a piano primo sito in via Napoli 58, adibito ad appartamento e distinto in catasto al foglio 80 del Comune di Priolo Gargallo, particella 217 **sub 11**, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale senza aree scoperte mq 63, rendita catastale € 180,76 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 6) e sovrastante terrazzo di copertura al piano secondo e distinto in catasto al foglio 80 particella 217 **sub 13**, categoria F/5, consistenza mq 48 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 8).

Si è provveduto alla restituzione grafica degli immobili e si è, infine, redatto l'attestato di prestazione energetica per ciascuno immobile.

Non appena ottenuta tutta la documentazione necessaria, ivi compresa la restituzione grafica degli immobili, si è potuto passare alle verifiche di rito dei beni per come richiesto dal G.E. e come di seguito riferito.



3 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 LOTTO 1

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto ed il sovrastante terrazzo, di proprietà esclusiva, risultano come segue censite e distinte al C.F. di Priolo Gargallo (SR):

Ditta	Diritti	Codice Fiscale
[REDACTED]	Proprietà ½ (in regime di comunione dei beni)	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà ½ (in regime di comunione dei beni)	[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
80	217	10	A/3	5	5 VANI	110 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 105 MQ)	€ 258,23

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
80	217	12	F/5	---	84 mq	---	---



3.1.2 Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Priolo Gargallo (SR), in via Napoli n. 58 (piani primo e secondo) e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°9'9.209''N 15°11'25.043''E (DD: 37.152558,15.190290).

Essi si trovano nella zona periferica a sud di Priolo Gargallo, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita in quanto prossima alla SP114. Sono posti a circa m 80 dalla detta arteria provinciale e ad essi si accede direttamente dalla via Napoli che corre quasi parallela alla SP114. Dal portone di ingresso allo stabile (al civico 58) si accede ad un vano scale comune che disimpegna i piani primo e secondo dell'immobile (appartamenti al piano primo, terrazze di copertura ad uso esclusivo al piano secondo). Il piano terra, non oggetto della presente relazione di consulenza, non risulta disimpegnato dal detto vano scala rispetto al quale rimane, infatti, indipendente.

Come detto al piano primo si trova l'ingresso all'appartamento sulla sinistra del pianerottolo (lato sud). Si accede in un lungo corridoio che



consente l'accesso diretto alle due camere da letto, alla cucina, alla sala pranzo/soggiorno e al bagno. Il sovrastante terrazzo di copertura, ad uso esclusivo, è raggiungibile direttamente dal vano scale con un ingresso indipendente dalla abitazione come riportato nell'elaborato grafico.

L'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante mista tipica dell'epoca di realizzazione (anni '60) con solai interpiano del tipo latero-cementizi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 3,10 ove non presente controsoffittatura. Nelle zone controsoffittate è di m 2,90 per come indicato nell'elaborato grafico di rilievo.

I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura colorata avorio in mediocre stato di conservazione, mentre lo stato interno dell'immobile risulta buono sebbene con le finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- bagno di fattura scadente e con impianti funzionanti;



- pavimentazione in segato di marmo e rivestimenti in ceramica commerciale;
- porte interne in legno in buono stato di conservazione;
- serramenti esterni del tipo "monoblocco" con avvolgibile e cassonetto non coibentato in cui sono state sostituite le ante originali con ante vetrate in alluminio a taglio freddo e vetrocamera;
- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia;
- non è presente impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldacqua a gas posto nella terrazza di copertura dove è dislocato anche il contatore del gas.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è sufficiente, quello dell'intero stabile mediocre.

3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento, unitamente al terrazzo di copertura, risulta abitato dagli Esecutati e dai loro figli secondo quanto dichiarato al Custode giudiziale dallo stesso Esecutato durante il sopralluogo del 9 ottobre 2023. A tal proposito è necessario precisare che il nucleo familiare utilizza di fatto entrambi i lotti di cui si tratta nella presente consulenza



come fossero un unico appartamento sebbene si sia mantenuta netta la distinzione tra i due lotti che risultano, infatti, dotati ciascuno di ingresso indipendente rispetto al vano scala.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

Gli immobili di cui al presente **lotto 1**, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni e ciascuno per la quota di 1/2, sono pervenuti all'attuale proprietà giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Siracusa del 7.10.2003 (rep. n. **24054/16032**) e trascritto il 21.10.2003 ai numeri **18560/13567** da potere di [REDACTED] nata a Melilli (SR) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Melilli il [REDACTED].

Alle signore [REDACTED] nata a Melilli (SR) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Melilli il [REDACTED] sono pervenuti, a ciascuna per la quota di 1/2 di proprietà (allora Fg. 80 p.la 217 sub 5 e 7), giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Canicattini Bagni del 11.10.1993 (rep. n. 18341) e trascritto il 3.11.1993 ai numeri 16448/12775 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Siracusa.



(ricongiungimento di usufrutto in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED])

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 18562/3003 del 21/10/2003**, nascente da ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo concesso con atto di rogiti del notaio [REDACTED] in data 7.10.2003 rep. n. 24055/16033 a favore di [REDACTED], con sede a Milano C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Scicli (RG) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Siracusa C.F. [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 80 p.lla 217 sub 10, 11, 12 e 13 – importo capitale euro 103.500,00, importo totale euro 155.250,00, durata 20 anni.
- **TRASCRIZIONE N. 11303/8834 del 9/6/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili



notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 18.5.2023 rep. n. 1904/2023 a favore di [REDACTED] con sede a Torino, C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Scicli (RG) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Siracusa C.F. [REDACTED].

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
 - quote bollette condominiali non pagate;
- non sono emerse altre cause in corso;
- non sono presenti tabelle millesimali;
- non è stabilito alcun canone condominiale.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle richieste effettuate tramite PEC al Comune di Priolo Gargallo (SR) è emerso che fu approvato il 23.10.1962, su parere della Commissione Comunale Edilizia di Melilli (allora il Comune di Priolo Gargallo non esisteva) il “Progetto per la costruzione di una casa sita a S. Focà in via Napoli di Proprietà dei coniugi [REDACTED]” a firma del Geom.



██████████ datato 15.9.1962 (delibera n° 22) di cui si allega alla presente testata in stralcio. Nessuna ulteriore pratica urbanistica risulta in atti per quanto fornito dal Comune di Priolo Gargallo e per quanto, tra l'altro, dichiarato in fase di compravendita dai precedenti proprietari che in seno all'atto del 7.10.2023 ebbero a dichiarare che *“ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 ... omissis ... con riferimento al D.P.R. 380/01 T.U. sull'edilizia e L. 47/85 la costruzione degli immobili ... omissis ... è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967”*. Lo stato di fatto non risulta esattamente in linea con i disegni progettuali dell'epoca realizzativa dell'intero stabile sia al piano primo sia, tramite opportune verifiche anche con l'ausilio di immagini satellitari storiche, al piano secondo.

Difformità al piano primo

È presente una modifica interna: è presente una porta scorrevole a due ante tra la cucina ed il soggiorno (già camera da letto) realizzata tramite la demolizione parziale del divisorio comune ai due vani.

Difformità al piano secondo

Relativamente al terrazzo di copertura si può evidenziare che lo stesso risulta parzialmente coperto con struttura in metallo e pannelli



prefabbricati oltre ad una recinzione lignea di cui bisogna prevedere la rimozione per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per eliminare l'abuso presente bisognerà depositare presso l'U.T.C. di Priolo Gargallo una C.I.L.A. "in sanatoria" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 10.08.2016 n.16 di recepimento del D.P.R. 380/01 e per come successivamente modificata dalla L.R. n. 23 del 06.08.2021 per opere interne in sanatoria. Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione dell'abuso edilizio al piano primo e per la rimozione delle opere in metallo/legno e pannelli in terrazzo si può stimare in complessivi € 4.300,00 comprensivi di competenze tecniche, tasse e ammenda. Sotto il profilo catastale bisogna evidenziare che sia la piantina del piano primo che del piano secondo presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. Bisognerà, dunque, depositare le nuove piantine catastali, dopo la pratica urbanistica, per renderle conformi allo stato dei luoghi e contemporaneamente si potrà aggiornare la toponomastica catastale non coerente con quella presente sui luoghi per un costo stimabile in € 1.200,00.

In relazione all'APE dell'appartamento, si è proceduto alla redazione dello stesso.



3.2 LOTTO 2

3.2.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto ed il sovrastante terrazzo, di proprietà esclusiva, risultano come segue censite e distinte al C.F. di Priolo Gargallo (SR):

Ditta	Diritti	Codice Fiscale
[REDACTED]	Proprietà ½ (in regime di comunione dei beni)	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietà ½ (in regime di comunione dei beni)	[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
80	217	11	A/3	5	3,5 VANI	64 MQ (SENZA AREE SCOPERTE 63 MQ)	€ 180,76

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
80	217	13	F/5	---	48 mq	---	---



3.2.2 Descrizione del lotto

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Priolo Gargallo (SR), in via Napoli n. 58 (piani primo e secondo) e le coordinate geografiche DMS di riferimento sono: 37°9'9.209''N 15°11'25.043''E (DD: 37.152558,15.190290).

Essi si trovano nella zona periferica a sud di Priolo Gargallo, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita in quanto prossima alla SP114. Sono posti a circa m 80 dalla detta arteria provinciale e ad essi si accede direttamente dalla via Napoli che corre quasi parallela alla SP114. Dal portone di ingresso allo stabile (al civico 58) si accede ad un vano scale comune che disimpegna i piani primo e secondo dell'immobile (appartamenti al piano primo, terrazze di copertura ad uso esclusivo al piano secondo). Il piano terra, non oggetto della presente relazione di consulenza, non risulta disimpegnato dal detto vano scala dal quale rimane indipendente.

Come detto al piano primo si trova l'ingresso all'appartamento sulla destra del pianerottolo (lato nord). Si accede in un piccolo disimpegno che consente l'accesso diretto alla camera da letto, al soggiorno, al bagno e alla cucina che allo stato risulta attrezzata a



soggiorno poiché la proprietà utilizza unitariamente i due appartamenti siti al piano primo dell'immobile e facenti parte, secondo la suddivisione attuata dal sottoscritto, dei lotti 1 e 2. Il sovrastante terrazzo di copertura, ad uso esclusivo, è raggiungibile direttamente dal vano scale con un ingresso indipendente dalla abitazione come riportato nell'elaborato grafico.

L'immobile è con copertura a terrazzo e struttura portante mista tipica dell'epoca di realizzazione (anni '60) con solai interpiano del tipo latero-cementizi. L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 3,10 ove non presente controsoffittatura. Nelle zone controsoffittate è di m 2,90 per come indicato nell'elaborato grafico di rilievo.

I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura colorata avorio in mediocre stato di conservazione, mentre lo stato interno dell'immobile risulta buono sebbene con le finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in buono stato di conservazione;
- bagno di fattura commerciale e con impianti funzionanti;



- pavimentazione in segato di marmo e rivestimenti in ceramica commerciale;
- porte interne in legno in buono stato di conservazione;
- serramenti esterni del tipo "monoblocco" con avvolgibile e cassonetto non coibentato in cui sono state sostituite le ante originali con ante vetrate in alluminio a taglio freddo e vetrocamera;
- impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia;
- non è presente impianto di riscaldamento;
- l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di un boiler elettrico posto nel bagno.

Lo stato manutentivo generale dell'appartamento è sufficiente, quello dell'intero stabile mediocre.

3.2.3 Stato di possesso

L'appartamento, unitamente al terrazzo di copertura, risulta abitato dagli Esecutati e dai loro figli secondo quanto dichiarato al Custode giudiziale dallo stesso Esecutato durante il sopralluogo del 9 ottobre 2023. Come già specificato, il nucleo familiare utilizza di fatto entrambi i lotti di cui si tratta nella presente consulenza come fossero un unico appartamento sebbene si sia mantenuta netta la distinzione tra i due



lotti che risultano, infatti, dotati ciascuno di ingresso indipendente rispetto al vano scala.

In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

Gli immobili di cui al presente **lotto 2**, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni e ciascuno per la quota di 1/2, sono pervenuti all'attuale proprietà giusta atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Siracusa del 7.10.2003 (rep. n. **24054/16032**) e trascritto il 21.10.2003 ai numeri **18561/13568** da potere di [REDACTED] nato a Melilli (SR) il [REDACTED].

Al signor [REDACTED] nato a Melilli (SR) il [REDACTED] sono pervenuti per la quota intera di proprietà (allora Fg. 80 p.lla 217 sub 6 e 8), giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] da Canicattini Bagni del 7.12.1990 (rep. n. 14878) e trascritto il 4.1.1991 ai numeri 748/646 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] Monterosso Almo (RG) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Caltagirone (CT), rettificato con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] da



Siracusa il 5.8.2003 rep. n. 28241 e trascritto il 25.8.2003 ai numeri 14972/11186.

3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul lotto

d) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;

e) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE N. 18562/3003 del 21/10/2003**, nascente da ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 7.10.2003 rep. n. 24055/16033 a favore di [REDACTED], con sede a Milano C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Scicli (RG) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Siracusa C.F. [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 80 p.lla 217 sub 10, 11, 12 e 13 – importo capitale euro 103.500,00, importo totale euro 155.250,00, durata 20 anni.



- **TRASCRIZIONE N. 11303/8834 del 9/6/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 18.5.2023 rep. n. 1904/2023 a favore di [REDACTED] con sede a Torino, C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Scicli (RG) C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a Siracusa C.F. [REDACTED].

f) altre informazioni per l'acquirente:

- non risulta costituito alcun condominio e, pertanto, non risultano:
 - spese straordinarie già deliberate e insolute;
 - rate condominiali ordinarie insolute;
 - quote bollette condominiali non pagate;
- non sono emerse altre cause in corso;
- non sono presenti tabelle millesimali;
- non è stabilito alcun canone condominiale.

3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle richieste effettuate tramite PEC al Comune di Priolo Gargallo (SR) è emerso che fu approvato il 23.10.1962, su parere della Commissione Comunale Edilizia di Melilli (allora il Comune di Priolo Gargallo non



esisteva) il *“Progetto per la costruzione di una casa sita a S. Focà in via Napoli di Proprietà dei coniugi [REDACTED]”* a firma del Geom. [REDACTED] datato 15.9.1962 (delibera n° 22) di cui si allega alla presente testata in stralcio.

Nessuna ulteriore pratica urbanistica risulta in atti per quanto fornito dal Comune di Priolo Gargallo e per quanto, tra l'altro, dichiarato in fase di compravendita dai precedenti proprietari che in seno all'atto del 7.10.2023 ebbero a dichiarare che *“ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 ... omissis ... con riferimento al D.P.R. 380/01 T.U. sull'edilizia e L. 47/85 la costruzione degli immobili ... omissis ... è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967”*.

Lo stato di fatto non risulta esattamente in linea con i disegni progettuali dell'epoca realizzativa dell'intero stabile sia al piano primo sia, tramite opportune verifiche anche con l'ausilio di immagini satellitari storiche, al piano secondo.

Difformità al piano primo

È presente una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al Progetto originario. I due vani oltre bagno presenti nel progetto originario sono diventati tre oltre il bagno ed il disimpegno e la loro



destinazione d'uso risulta invertita (cucina a est e camera ad ovest). Attualmente il vano cucina risulta adibito a soggiorno ma gli impianti idrici di carico e scarico che precipuamente la individuano sono tutti presenti nella parete confinante con il vano scala. Nelle tramezzature tra la cucina ed il living e tra il disimpegno ed il living sono presenti modifiche dimensionali e apertura di "sfinestratura" per consentire l'accesso di luce a aria.

Difformità al piano secondo

Relativamente al terrazzo di copertura si può evidenziare che lo stesso risulta interamente coperto con struttura in metallo e pannelli prefabbricati e tamponato rispetto all'esterno così da rappresentare un vero e proprio locale sottotetto.

Per eliminare gli abusi presenti al piano primo bisognerà depositare presso l'U.T.C. di Priolo Gargallo una C.I.L.A. "in sanatoria" ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 10.08.2016 n.16 di recepimento del D.P.R. 380/01 e per come successivamente modificata dalla L.R. n. 23 del 06.08.2021 per opere interne in sanatoria mentre per quanto realizzato nel piano secondo bisognerà provvedere alla rimozione totale delle opere ivi realizzate.



Il costo delle spese da sostenere per l'eliminazione dell'abuso edilizio al piano primo e per la rimozione delle opere presenti in terrazzo si può stimare in complessivi € 8.300,00 comprensivi di competenze tecniche, tasse e ammenda.

Sotto il profilo catastale bisogna evidenziare che sia la piantina del piano primo che del piano secondo presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. Bisognerà, dunque, depositare le nuove piantine catastali, dopo la pratica urbanistica, per renderle conformi allo stato dei luoghi e contemporaneamente si potrà aggiornare la toponomastica catastale non coerente con quella presente sui luoghi per un costo stimabile in € 1.200,00.

In relazione all'APE dell'appartamento, si è proceduto alla redazione dello stesso.



4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

È il caso di evidenziare che i due valori ottenuti, in ossequio ai due criteri di stima adottati, dovranno essere tali che la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20% della loro media. In tale ipotesi, infatti, i metodi estimativi utilizzati risultano insufficienti e bisognerà aggiungere ulteriori criteri estimativi fino al soddisfacimento della condizione precedentemente riportata.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto



prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi “ δ ” che tengono conto delle peculiarità dell’immobile.

I detti coefficienti di ragguaglio specifici dell’immobile ($\delta_s - \delta_{ed} - \delta_d - \delta_p - \delta_o - \delta_h$) sono legati:

- δ_s ai servizi di zona (ben servita: 1,10 - servita: 1,0 – poco servita: 0,90 – non servita: 0,8);
- δ_{ed} all’edificio (di pregio: 1,2 – residenziale: 1,0 – civile: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d alla destinazione principale (res: 1,0 – comm:1,3 – uff:1,1 – mag/lab:0,9 – lastrici:0,2);
- δ_p al piano (Ps: 0,80 – Pt: 0,90 – P1:1,00 – P>2: 1,05);
- δ_o all’orientamento predominante (nord: 0,90 – est: 1,00 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_h all’altezza utile media ($h>2,7$: 1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$:0,9).

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all’unità.

Si assume come valore base per la stima con tale metodo quella desunta da ricerche di mercato, da pubblicazioni effettuate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e da conoscenze personali del sottoscritto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questi; tale valore viene



successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene, infine, capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengano conto delle specificità dei beni.

4.1 LOTTO 1

4.1.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguglio

Le unità immobiliari costituenti il **Lotto 1** si sviluppano per una superficie commerciale totale di mq 123,50, (ottenuta dalla somma di mq 105,00 per l'appartamento, mq 8,00 - 50% - per il balcone e mq 10,50 - 10% - terrazzo di copertura di uso esclusivo), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguglio $\delta_r = 1,0395$.

4.1.1.1 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche degli immobili e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti on line, quotazione valori OMI e conoscenze



personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quello in esame V_m pari a €/mq 700,00.

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 1,0395 \times \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 123,50 = \text{€ } 89.864,78$.

4.1.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 4.800,00 e le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€	4.800,00
Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>960,00</u>
Reddito annuo netto	€	3.840,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,50% ed essendo $\delta_r=1,0395$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,329% e, quindi, il valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 3.840,00 x $100/4,329 = \text{€ } 88.704,00$.



4.1.1.3 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto 1: $(€ 89.864,78 + € 88.704,00)/2 = € 89.284,39$ ed in cifra tonda € **89.200,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati $\Delta = |€ 89.864,78 - € 88.704,00| = € 1.160,77 \leq 20\%$ di € 89.284,39 = € 17.856,88 non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.

4.2 LOTTO 2

4.2.1 Consistenza immobiliare e indici specifici di ragguaglio

Le unità immobiliari costituenti il **Lotto 2** si sviluppano per una superficie commerciale totale di mq 71,47, (ottenuta dalla somma di mq 64,07 per l'appartamento, mq 1,60 - 50% - per il balcone e mq 5,80 - 10% - terrazzo di copertura di uso esclusivo), calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98.

Nel caso in esame risulterà un coefficiente generale di ragguaglio $\delta_r=1,0395$.



4.2.1.1 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche generiche degli immobili e la relativa collocazione urbana, sulla scorta di quanto reperibile tramite agenzie immobiliari di zona, siti on line, quotazione valori OMI e conoscenze personali si valuta il più probabile prezzo unitario di immobili simili a quelli in esame V_m pari a €/mq 700,00.

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari da stimare (V_c) si utilizzerà la formula $V_c = \delta_r \times V_m \times S_c$, ove S_c è la superficie commerciale già riportata e, quindi, si determina $V_c = 1,0395 \times \text{€/mq} 700,00 \times \text{mq} 71,47 = \text{€} 52.005,15$.

4.2.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 3.000,00 e le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse ecc. pari al 20%. Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Reddito annuo lordo	€	3.000,00
Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€	<u>600,00</u>
Reddito annuo netto	€	2.400,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 4,50% ed essendo $\delta_r=1,0395$, per come prima determinato, si avrà un saggio di capitalizzazione specifico del bene $r_s = r_m/\delta_r$ pari al 4,329% e, quindi, il



valore per capitalizzazione del reddito V_c risulterà pari a € 2.400,00 x $100/4,329 = € 55.440,00$.

4.2.1.3 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto 2: $(€ 52.005,15 + € 55.440,00)/2 = € 53.722,57$ ed in cifra tonda **€ 53.700,00**.

Risultando la differenza tra i due valori di stima prima ricavati

$$\Delta = |€ 52.005,15 - € 55.440,00| = € 3.434,85 \leq 20\% \text{ di } € 53.722,57 =$$

€10.744,51 non è necessario utilizzare ulteriori criteri estimativi.



5 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO

Utilizzando il valore di mercato del bene sopra determinato ed applicando a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si riesce a determinare agevolmente e con sufficiente correttezza il più probabile valore locativo cercato.

In tale caso, infatti, si conosce il valore di mercato del bene e si può determinare il reddito annuo netto utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato $r_s = r_m / \delta_r$.

Sommando al reddito annuo netto così ricavato una congrua percentuale dello stesso per tenere conto di spese di manutenzione e ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc si determina il reddito annuo lordo che si può assumere coincidente con il valore locativo annuale cercato.

È appena il caso di evidenziare che tale valore annuo di locazione è la base per eventuali osservazioni e/o indicazioni relative alla congruità del contratto locativo in essere.

5.1 LOTTO 1

Nel paragrafo 4.1 si è determinato in € 89.200,00 il più probabile valore di mercato del lotto in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio



specifico di capitalizzazione pari a 4,329%. Procedendo nei calcoli di ricava un reddito annuo netto pari a € 89.200,00 x 4,329/100 = € 3.861,47 ed incrementando tale valore di una quota non inferiore al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € 3.861,47 x 1,20 = € 4.633,77 da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo annuale lordo pari ad **€ 4.600,00**.

5.2 LOTTO 2

Nel paragrafo 4.2 si è determinato in € 53.700,00 il più probabile valore di mercato del lotto in esame e si è stabilito per lo stesso un saggio specifico di capitalizzazione pari a 4,329%. Procedendo nei calcoli di ricava un reddito annuo netto pari a € 53.700,00 x 4,329/100 = € 2.324,68 ed incrementando tale valore di una quota non inferiore al 20% per tenere conto dei costi prima richiamati si otterrà un reddito annuo lordo pari a € 2.324,68 x 1,20 = € 2.789,61 da cui si determina, in cifra tonda, un valore locativo annuale lordo pari ad **€ 2.700,00**.



6 CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo al netto delle decurtazioni stimabile in:

6.1 LOTTO 1

Immobile a piano primo sito in via Napoli 58, adibito ad appartamento e distinto in catasto al foglio 80 del Comune di Priolo Gargallo, particella 217 **sub 10**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 110, superficie catastale senza aree scoperte mq 105, rendita catastale € 258,23 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 5) e sovrastante terrazzo di copertura al piano secondo e distinto in catasto al foglio 80 particella 217 **sub 12**, categoria F/5, consistenza mq 84 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 7).

Valore di stima precedentemente determinato: **€ 89.200,00**

Decurtazioni:

✓ aggiornamento pianta e civico catastale:	- € 1.200,00
✓ costo rimozioni e pratica urbanistica:	- € 4.300,00
✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%):	- € 8.920,00
	€ 74.780,00

e, pertanto, il prezzo arrotondato per difetto ai € 500,00 da porre a base della vendita forzata sarà pari a **LOTTO 1 : € 74.500,00**



6.2 LOTTO 2

Immobile a piano primo sito in via Napoli 58, adibito ad appartamento e distinto in catasto al foglio 80 del Comune di Priolo Gargallo, particella 217 **sub 11**, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale senza aree scoperte mq 63, rendita catastale € 180,76 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 6) e sovrastante terrazzo di copertura al piano secondo e distinto in catasto al foglio 80 particella 217 **sub 13**, categoria F/5, consistenza mq 48 (già Fg. 80, p.lla 217 sub 8).

Valore di stima precedentemente determinato: € **53.700,00**

Decurtazioni:

- ✓ aggiornamento pianta e civico catastale: - € **1.200,00**
 - ✓ costo rimozioni e pratica urbanistica: - € **8.300,00**
 - ✓ assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%): - € **5.370,00**
- € 38.830,00**

e, pertanto, il prezzo arrotondato da porre a base della vendita forzata sarà pari a **LOTTO 2 : € 38.500,00**



7 ELENCO ALLEGATI

- [Allegato 1](#) Copia comunicazione data inizio operazioni peritali alle Parti;
- [Allegato 2](#) Copia verbale di sopralluogo;
- [Allegato 3](#) Copia corrispondenza U.T.C. di Priolo Gargallo;
- [Allegato 4](#) Copia visure catastali storiche;
- [Allegato 5](#) Copia piante catastali in atti;
- [Allegato 6](#) Copia titolo di proprietà;
- [Allegato 7](#) Elaborati grafici Tavole 1.1 e 1.2 (Lotto 1);
- [Allegato 8](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale (Lotto1);
- [Allegato 9](#) Elaborati grafici Tavole 2.1 e 2.2 (Lotto 2);
- [Allegato 10](#) A.P.E. vidimato Catasto Regionale (Lotto 2);
- [Allegato 11](#) Copia avvenuto invio della Consulenza alle Parti.

Siracusa, lì 8 novembre 2023

IL C.T.U.
Dott. Ing. Antonino GRECO

