

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Proc. Esec. Imm.re n. 204/2015 R.G. Es. - G.E. Dott.ssa Cultrera C.**

**promossa da:**

**COMMERFIFI SOC. COOP.**

**contro:**

**[REDACTED]**

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**1) Premessa**

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del G.E., Dott. Luca Gurrieri, del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 24/06/2016 veniva notificata la nomina di C.T.U. per il Procedimento n. 204/2015, promosso dalla Commerfidi Soc. Coop. contro i signori **[REDACTED]**

In data 29/06/2016, lo scrivente prestava il giuramento di rito, mediante la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico e, nel contempo, veniva autorizzato all'accesso agli atti e al fascicolo telematico.

Pertanto, il sottoscritto, durante il corso della CTU, acquisiva quanto necessario e utile al fine di ottemperare ai quesiti posti dal G.E., provvedeva ad eseguire l'accesso sui luoghi per l'espletamento dell'indagine peritale e, altresì, chiedeva più proroghe per il deposito della presente perizia, non avendo potuto completare la raccolta della documentazione nei tempi assegnati.



## 2) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto CTU, in ottemperanza alle disposizioni del G.E., di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto di nomina, provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

**1.** – Controllava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma II del c.p.c. (nel periodo di riferimento pari al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento);

**2.** – Comunicava per tempo alle parti coinvolte nel procedimento, la data e il luogo del sopralluogo peritale di rito (cfr. Allegato B del Lotto 1 e 2).  
Giorno 01 del mese di Ottobre dell'anno 2016, alle ore 14.30, il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni peritali, effettuando tutti gli accertamenti possibili, nonché un rilievo fotografico dei luoghi (cfr. Allegato I del Lotto 1 e 2). Terminava le attività di sopralluogo nel compendio pignorato, questo composto da due distinti immobili, in data 15/10/2016.

Gli esecutati venivano regolarmente avvisati del sopralluogo peritale, tramite apposita convocazione, spedita in data 16/09/2016, a mezzo raccomandata postale ordinaria, con avviso di ritorno; tale missiva tornava al mittente in data 28/10/2017, per compiuta giacenza presso il Centro Operativo Postale di Siracusa. In ogni caso il sottoscritto CTU contattava telefonicamente per tempo il sig. [REDACTED] - lo rendeva edotto del sopralluogo peritale fissato. La parte procedente, invece, in data 19/09/2016, veniva avvisata a mezzo pec, trasmessa al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. Antonio Giannone (cfr. Allegato B del Lotto 1 e 2).



Presso l'immobile pignorato di Viale Zecchino n. 94/96, in data 01/10/2016, era presente, oltre al sottoscritto CTU [REDACTED]

[REDACTED] manifestava la piena disponibilità a permettere l'accesso al sito e a presenziare al sopralluogo peritale. Questi si identificava mediante l'esibizione del proprio documento [REDACTED] rilasciato dal Comune di Siracusa in data 25/10/2013.

Il sottoscritto CTU poteva effettuare regolarmente lo svolgimento delle operazioni peritali nell'immobile, poiché i luoghi risultavano accessibili in ogni loro parte; congiuntamente col sig. [REDACTED] il CTU rimandava la prosecuzione delle attività peritali, presso l'altro immobile pignorato, sito nel Ronco II a Via Filisto, in data 15/10/2016 e concludeva le stesse in giornata.

A conclusione delle operazioni peritali, il CTU redigeva in situ il verbale di sopralluogo, che veniva successivamente letto, firmato dagli astanti e controfirmato dal sottoscritto CTU (cfr. Allegato A del lotto 1 e 2).

**3. – Provvedeva altresì:**

- I. All'identificazione del bene oggetto di pignoramento (confini e dati catastali);
- II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- III. Alla formazione di **due lotti di vendita**, trattandosi di due beni distinti, ciascuno non suddivisibile e frazionabile.

**4. – Redigeva, in riferimento al compendio pignorato individuato, la presente relazione di stima, articolando la stessa in due sezioni, essendo due i lotti individuati di vendita.**



## SEZIONE 1

\*\*\*\*\*

### LOTTO 1 - IMMOBILE SITO IN VIALE ZECCHINO N. 94/96

**I.** Il lotto 1 consta di un solo bene, costituito da un locale commerciale, ad unica elevazione (piano terra), ubicato nel Comune di Siracusa, in viale Zecchino, ai civici n. 94-96, angolo via Tiziano, ai civici n. 1-3-5-7-9; tale immobile risulta inserito all'interno del condominio denominato "Via Tiziano 11", dal quale sono attribuiti 61,01 millesimi di parti comuni.

L'unità immobiliare pignorata si aggetta: a nord sul viale Zecchino, ad est sulla via Tiziano, a sud sul cortile comune condominiale; ad ovest confina con il vano scala del condominio "Via Tiziano 11" e con un basso di altra ditta.

Pertinenza dell'immobile risulta proprio il cortile condominiale, in comune col condominio "Tiziano 11", e dello stabile con accesso da via Tiziano n. 13. Il bene risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 33, particella n. 1309 (ex 1330), subalterno n. 55, categoria C/1, classe 8, consistenza pari a 107 mq (cfr. Allegato C). Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti: Latitudine 37° 05' 10"N; Longitudine 15° 17' 09"E.

**II.** Il lotto pignorato consta di un locale commerciale, posto al piano terra di un edificio condominiale con struttura portante in cemento armato. Risulta adibito a laboratorio e vendita di prodotti nel



settore alimentare; più specificatamente, in esso viene esercitata attività di panificazione e di pasticceria panaria, con relativa vendita dei prodotti. Il bene risulta costituito da un'area vendita, prospiciente il viale Zecchino, e un'area produzione, prospiciente la via Tiziano, comunicanti tra loro mediante una porta interna. L'area vendita, elegantemente rifinita nelle superfici a vista, sia orizzontali che verticali, presenta controsoffittature illuminate, due varchi di accesso al pubblico (quello del civico n. 96 munito anche di rampa disabili), con infissi in acciaio inox e vetri antisfondamento, corredati da serrande metalliche avvolgibili, nonché tutti gli arredi necessari all'esposizione e vendita dei prodotti alimentari. Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e di videosorveglianza. Una pompa di calore installata a parete provvede al raffrescamento e riscaldamento dell'area vendita.

Nell'area produzione, ove insistono tutti i macchinari per la panificazione e pasticceria panaria, è presente un locale igienico-sanitario, con relativo antibagno. Ad est insiste un piccolo vano deposito, mentre un piccolo box, posto ad ovest, a confine con l'area vendita, realizzato con pannelli di alluminio preverniciato, funge da ufficio. Una pompa di calore installata al suo interno provvede al riscaldamento e raffrescamento dell'ambiente. Anche tale area risulta provvista degli impianti elettrico, idrico, fognario e di videosorveglianza.

Le superfici esterne dell'immobile risultano per la maggior parte



piastrellate: la facciata su viale Zecchino interamente in marmo, le rimanenti pareti dove in ceramica e dove in marmo. Nel complesso si presentano in buono stato conservativo.

**III.** Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità degli esecutati. Il sig. [REDACTED] altresì, dichiarava di utilizzarlo stabilmente in maniera continuativa per l'esercizio della propria attività commerciale. Come appurato dall'ispezione ipotecaria, nonché dalla relazione notarile, gli esecutati in atto risultano proprietari del bene per una quota pari a 1/3 indiviso cadauno. In tale certificazione si attesta, altresì, che l'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] entrambi coniugati, rispettivamente con le signore [REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. Allegato E-4), in virtù dell'atto di compravendita rogato in data 07/02/2007 (notaio Giuseppe Minniti – Siracusa) e trascritto in data 09/02/2007, ai nn. 3837/2578, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Al dante [REDACTED] detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto per atto di compravendita del 28/12/1995, a rogito del notaio Filippo Immè di Siracusa, e trascritto in data 08/01/1996, ai nn. 254/217, da potere [REDACTED] f. Allegato H).

**IV.** L'immobile in oggetto, come sopra già accennato, risulta inserito in un ambito condominiale; pertanto, rimarranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri e i vincoli indicati e prescritti nello Statuto condominiale, nonché quanto previsto dal vigente



strumento urbanistico del Comune di Siracusa.

**V.** Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio

Santa Manenti del 09/10/2015, e della successiva ispezione

ipotecaria, effettuata dal sottoscritto CTU in data 25/10/2016 e

successivamente in data 21/11/2017, presso l'Agazia delle

Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti

sull'immobile sono:

**i.** I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli

indicati al precedente punto IV.

**ii.** I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c., sono i seguenti:

1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 9 febbraio 2007 - RG n. 3838 - RP n. 654.

2) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 29 gennaio 2014 - RG n. 1010 - RP n. 91.

3) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 22 aprile 2014 - RG n. 5846 - RP n. 568.

4) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 29 aprile 2015 - RG n. 5857 - RP n. 739.

5) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione contro del 28 luglio 2015 - RG n. 11026 - RP n. 8288.

In merito a quest'ultima formalità, si puntualizza che dall'atto

di Pignoramento immobiliare, cronologia n. 1513/2015, la



Commerfidi Soc. Coop., in persona del suo Rappresentante,

avv. Giannone, pignorava i beni di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] titolare dell'omonima  
ditta individuale, e del sig. [REDACTED], nato a

[REDACTED]. Nella nota di trascrizione di detto Atto  
di Pignoramento Immobiliare, eseguita in data 28/07/2015, ai  
numeri 11026/8288, risulta tale formalità contro solo il sig.

[REDACTED] le quote dei beni di sua proprietà; non  
viene citato [REDACTED]

Nell'allegato D sono riportati tutti gli atti relativi alle formalità, oltre  
quelle sopra citate, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia  
di Siracusa, per l'effettuazione dell'ispezione ipotecaria necessaria.

**iii.** Nel seguito si riportano altre informazioni per l'acquirente:

1) L'immobile in oggetto pervenne agli esecutati, germani

[REDACTED] (Siracusa),

[REDACTED] giusto atto di compravendita  
del 07/02/2007, rogato dal notaio Giuseppe Minniti di  
Siracusa (trascrizione del 09/02/2007, registro particolare n.  
2578, Registro Generale n. 3837).

2) Il medesimo bene era pervenuto al precedente proprietario,

sig. [REDACTED] (Siracusa)

[REDACTED] atto di compravendita del 28/12/1995,  
rogato dal notaio Filippo Immè di Siracusa (trascrizione del  
08/01/1996, registro particolare n. 217, Registro Generale n.  
254), da poter [REDACTED]



Vedasi allegato D per la copia delle formalità, e l'allegato H per la copia dell'ultimo rogito di provenienza.

3) Dall'estratto conto dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, Sig. [REDACTED] (cfr. Allegato E-2), si attesta che l'importo relativo alle quote di contribuzione ordinaria condominiali ammonta complessivamente a € 23,50 mensili.

4) Da quanto desunto dalla documentazione pervenuta dall'Amministrazione condominiale, non risultano deliberate spese straordinarie e gli stessi eseguiti non risultano debitori nei confronti del condominio "Via Tiziano 11" (cfr. Allegato E-2).

5) Dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Siracusa, non risultano pendenti altri procedimenti giudiziari, sia relativi al bene in oggetto (a parte il pignoramento di cui alla presente procedura 204/2015), sia a nome degli eseguiti (cfr. Allegato E-3).

**VI.** La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di Siracusa ha rilevato la presenza della certificazione di Agibilità, rilasciata dal medesimo Comune in data 19/10/2012, prot. n. 246/2012, la quale sostituisce, ovviamente limitatamente al lotto pignorato, la precedente autorizzazione rilasciata al costruttore, [REDACTED] data 22/03/1967, prot. 4085 (cfr. Allegato E-1). Nella certificazione di Agibilità n. 246/2012 si attesta la conformità al progetto approvato in data 23/12/2009,



relativo alla Concessione Edilizia n. 7835, rilasciata in pari data dal Comune di Siracusa. Inoltre, nell'Allegato E-1 è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 09/02/2017 (n. 449/2016). Da tale documento si evince che l'immobile ricade in parte in zona B3.2 – “Tessuto edificato denso”.

**VII.** Premesso che l'ufficio di Vigilanza Urbanistica del Comune di Siracusa non ha voluto segnalare al sottoscritto eventuali infrazioni urbanistiche pendenti sul bene in oggetto, poiché, a parere del responsabile di detto Ufficio, tale richiesta non rientra tra i quesiti posti dal G.E., dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si rilevano alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e/o di rettifica, come attestato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa in data 28/02/2017 (cfr. Allegato E-1).

Si segnala, in particolare, la presenza, all'interno dell'area di produzione, di un box scoperto, adibito ad uso ufficio, realizzato con una struttura amovibile in alluminio preverniciato. Per la regolarizzazione di tale locale, trattandosi di opere interne, occorre produrre una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da inviare al Comune di Siracusa, Settore Urbanistica, ai sensi della L.R. n. 16/2016, art. 3, comma 5. Tale regolarizzazione urbanistica prevede la corresponsione di una



sanzione amministrativa, pari a € 1.000,00. A ciò occorre aggiungere anche le spese tecniche per la presentazione della suddetta CILA e della successiva SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), per la quale occorre produrre anche il relativo certificato di conformità dell'impianto elettrico. Si stima una spesa di circa € 1.000,00 per la produzione di tale certificazione, e di € 2.000,00 per gli oneri tecnici, comprensivi anche di quelli relativi all'aggiornamento catastale dell'immobile.

**VIII.** Durante il sopralluogo peritale non veniva esibito al sottoscritto CTU alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto CTU provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato G).

Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a B. Tale APE si intende riferito solo all'area di vendita dell'immobile pignorato, poiché l'area di produzione risulta tra le categorie di cui all'art. 3, comma 3 del D. Lgs. n. 192/2005.

**IX.** Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indica la dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento è diretto (o



sintetico-comparativo), l'altro è indiretto (o analitico).

### **METODO DIRETTO**

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

### **METODO INDIRETTO**

Tale metodologia, detta più propriamente "a capitalizzazione di



reddito”, raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi. Il valore medio di tale saggio e da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un’oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all’immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, seppur prossimi. La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

\*\*\*\*\*

Nel caso della presente stima si è ritenuto fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più recenti indici pubblicati nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, della Provincia di Siracusa, del Borsino Immobiliare e dell’Osservatorio Immobiliare, con particolare riferimento alla tipologia dei locali commerciali e produttivi; la media dei valori, sia di locazione



unitario che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari, molto più attinente all'andamento locale delle compravendite:

AREA VENDITA		
Fonte	Valore di mercato (€/mq)	Valori di Locazione (€/mq x mese)
Borsino Immobiliare	1.560,00	8,00
Osservatorio Immobiliare	1.150,00	9,20
OMI	2.000,00	12,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>1.560,00</b>	<b>9,70</b>

AREA PRODUZIONE		
Fonte	Valore di mercato (€/mq)	Valori di Locazione (€/mq x mese)
Borsino Immobiliare	780,00	3,70
OMI	700,00	3,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>740,00</b>	<b>3,35</b>

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lorde dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale relativa:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
AREA VENDITA (negozi)			
Esposizione e vendita	56,00	100,00	56,00
AREA PRODUZIONE (laboratorio)			
Laboratorio e ufficio	120,00	100,00	120,00
Deposito	5,20	100,00	5,20
Servizi	6,50	50,00	3,25
		<b>TOTALE</b>	<b>184,45</b>

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'edificio che lo contiene, sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata una scheda riepilogativa, sia per il metodo diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri di stima.



## STIMA DIRETTA

Elaborando opportunamente il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI, Borsino Immobiliare e Osservatorio Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, pari a 1.560,00 €/mq e 740,00 €/mq, rispettivamente per l'area vendita e l'area produzione, seguono in sintesi le seguenti schede di valutazione immobiliare:

SCHEDA DI VALUTAZIONE (area vendita)			
<b>Immobile sito in:</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SIRACUSA <span style="float: right;">prov. SR</span></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">VIALE ZECCHINO <span style="float: right;">94/96 C.A.P. 96100</span></div> edificio ----- scala ----- piano terra int. -----			
<b>Dati catastali</b>	Foglio: 33	Particella: 1309	Subalterno: 55
	Piano: Terra	Categoria catastale: C/1	Consistenza catastale: 107 mq
<b>Proprietà</b>	<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div> QUOTA: 1/3 CAD.		
<b>Consistenza</b>	Superficie coperta (mq): 56,00	Superficie commerciale (mq): 56,00	
	Superficie scoperta (mq):	Superficie commerciale (mq):	
	Superficie accessori (mq):	Superficie commerciale (mq):	
<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>			
<b>Principali</b>	COMMERCIALITA' SITO: intensa attività commerciale	1,20	
	STATO CONSERVATIVO: buono	1,05	
	ACCESSI: su un solo lato	1,00	
	CONFORMITA' IMPIANTI: totalmente a norma	1,00	
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00	
<b>Secondari</b>	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00	
	LUCI SU STRADA: due luci	1,01	
	VETRINE ESTERNE: due	1,02	
	DOTAZIONI CONDOMINIALI: non rilevante	1,00	
<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore medio unitario di zona: €	1.560,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	56,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,30
<b>a) x b) x c)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 113.568,00</b>		



### SCHEDA DI VALUTAZIONE (area produzione)

**Immobile sito in:**

SIRACUSA prov. SR

VIALE ZECCHINO 94/96 C.A.P. 96100

edificio ----- scala ----- piano terra int. -----

<b>Dati catastali</b>	Foglio:	33	Particella:	1309	Subalterno:	55
	Piano:	Terra	Categoria catastale:	C/1	Consistenza catastale:	107 mq

<b>Proprietà</b>	[REDACTED]					
	QUOTA: 1/3 CAD.					

<b>Consistenza</b>	Laboratorio e uffici (mq):	120,00	Superficie commerciale (mq):	120,00
	Depositi (mq):	5,20	Superficie commerciale (mq):	5,20
	Servizi (mq):	6,50	Superficie commerciale (mq):	3,25

**Caratteristiche e coefficienti correttivi**

<b>Caratteristiche intrinseche</b>	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: notevole	1,10
<b>Caratteristiche esterne</b>	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

**Calcolo del valore di mercato**

<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore medio unitario di zona: €	740,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	128,45
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,21
<b>a) x b) x c)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 115.014,13</b>		



## STIMA INDIRETTA

Il valore locativo, opportunamente elaborato, è la media aritmetica tra le quotazioni OMI, Borsino Immobiliare e quelle riscontrate nel mercato locale, pari a 9,70 €/mqx mese e 3,35 €/mqx mese, rispettivamente per l'area di vendita e per l'area di produzione; pertanto, in sintesi seguono le seguenti schede di valutazione immobiliare:

SCHEDA DI VALUTAZIONE (area vendita)			
<b>Immobile sito in:</b>			
SIRACUSA		prov. SR	
VIALE ZECCHINO		94/96	C.A.P. 96100
edificio	-----	scala	-----
		piano	terra
		int.	-----
<b>Dati catastali</b>			
Foglio:	33	Particella:	1309
		Subalterno:	55
Piano:	Terra	Categoria catastale:	C/1
		Consistenza catastale:	107 mq
<b>Proprietà</b>			
QUOTA: 1/3 CAD.			
<b>Consistenza</b>			
Superficie coperta (mq):	56,00	Superficie commerciale (mq):	56,00
Superficie scoperta (mq):		Superficie commerciale (mq):	
Superficie accessori (mq):		Superficie commerciale (mq):	
<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>			
<b>Principali</b>			
	COMMERCIALITA' SITO: intensa attività commerciale		1,20
	STATO CONSERVATIVO: buono		1,05
	ACCESSI: su un solo lato		1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: totalmente a norma		1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media		1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione		1,00
<b>Secondari</b>			
	LUCI SU STRADA: due luci		1,01
	VETRINE ESTERNE: due		1,02
	DOTAZIONI CONDOMINIALI: non rilevante		1,00
<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	9,70
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	56,00
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,30
	d)	Spese di gestione: €	5.500,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	3,08
	f)	Valore locativo annuo netto: €	2.973,92
f) / e)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 96.555,84</b>



### SCHEDA DI VALUTAZIONE (area produzione)

**Immobile sito in:**

SIRACUSA prov. SR

VIALE ZECCHINO 94/96 C.A.P. 96100

edificio  scala  piano terra  int.

<b>Dati catastali</b>	Foglio:	33	Particella:	1309	Subalterno:	55
	Piano:	Terra	Categoria catastale:	C/1	Consistenza catastale:	107 mq

<b>Proprietà</b>	[REDACTED]					
	QUOTA: 1/3 CAD.					

<b>Consistenza</b>	Laboratorio e uffici (mq):	120,00	Superficie commerciale (mq):	120,00
	Depositi (mq):	5,20	Superficie commerciale (mq):	5,20
	Servizi (mq):	6,50	Superficie commerciale (mq):	3,25

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
<b>Caratteristiche intrinseche</b>	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: notevole	1,10
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
<b>Caratteristiche esterne</b>	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato			
<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	3,35
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	128,45
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,21
	d)	Spese di gestione: €	3.000,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	3,31
	f)	Valore locativo annuo netto: €	3.248,06
<b>f) / e)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 98.128,85</b>



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA  $V_d$ : € 113.568,00 + € 115.014,13 = € 228.582,13

2) STIMA INDIRETTA  $V_{ind}$ : € 96.555,84 + € 98.128,85 = € 194.684,69

TOTALE € 423.266,82

Ovvero:

$V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 423.266,82 \times 1/2 = € 211.633,41$ .

A dedurre:

Costi per la regolarizzazione box ufficio area produzione (quesito VII, pag. 10): € 4.000,00

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$V_f = € 211.633,41 - € 4.000,00 = € 207.633,41 \approx € 207.600,00$ .

(diconsi Euro Duecentosettemilaseicento/00).

**X.** Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile; il valore della singola quota, in capo agli esecutati, è pari a € 69.200,00.

**XI.** Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

**5.1** – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Originale del verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione tecnico-urbanistica;



All. F - Planimetria immobile;

All. G - Attestato di Prestazione Energetica;

All. H - Documentazione notarile e Atto di provenienza del bene;

All. I - Documentazione fotografica.



## SEZIONE 2

\*\*\*\*\*

### LOTTO 2 - IMMOBILE SITO NEL RONCO II A VIA FILISTO

**I.** Il lotto 2 consta di un villino indipendente, costituito da un fabbricato a due elevazioni (piano terra e primo), ubicato nel Comune di Siracusa, nel Ronco II a via Filisto, senza un civico contrassegnato.

L'unità immobiliare in oggetto si aggetta ad est sul Ronco II a Via Filisto, dal quale univocamente si accede, mentre confina con lotti di altre ditte sui rimanenti lati.

Pertinenza dell'immobile risultano:

- il terreno circostante, delimitato da una recinzione, censito all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, al Catasto Terreni, al foglio di mappa n. 34, particella n. 677 (ex 161);

- un piccolo vano tecnico posto all'angolo nord-ovest del lotto stesso.

Il bene risulta regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa, sezione Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio di mappa n. 34, particella n. 161, categoria A/3, classe 3, consistenza pari a 10,5 vani (cfr. Allegato C). Le coordinate geografiche G.P.S. del bene sono le seguenti: Latitudine 37° 05' 8"N; Longitudine 15° 17' 28"E.

**II.** Il villino pignorato consiste in un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra; il piano terra risulta adibito



prevalentemente a zona giorno; esso consta di un ampio salotto, fungente in parte anche da ingresso, un locale cottura, una cucina, un bagno, e due camere; i suddetti vani sono accessibili comodamente da un esteso disimpegno pressoché centrale. Il piano primo, invece, risulta adibito a zona notte; esso consta di tre camere, delle quali una matrimoniale, un bagno con annesso un piccolo ripostiglio; anche tali vani risultano fruibili da un comodo disimpegno. I due piani del fabbricato sono collegati da una singolare e armoniosa rampa di scala interna, rifinita con gradini in marmo e ringhiera in legno.

L'accesso principale all'immobile, materializzato da un portoncino in legno a due ante, corredato di grata metallica, è posto al piano terra lungo la facciata nord; ad ovest, invece, trovasi un ingresso secondario comunicante direttamente col vano cucina.

Perimetralmente il piano terra è delimitato dal lotto di sedime, il quale risulta interamente recintato. La recinzione prospiciente il Ronco II a Via Filisto è costituita da un muretto alto circa 1 metro, con alla sommità una cimasa in laterizio, e sormontato da una ringhiera metallica. I confini interni, invece, sono delimitati, in parte da muri di altezza pari a circa 2 metri, e in parte da muretti con rete e paletti. Il varco di accesso al lotto è carrabile, sempre posto sul ronco a Via Filisto, e nello stesso sussiste anche il varco pedonale. Il cancello di varco è scorrevole e realizzato in metallo, e attualmente versa in condizioni mediocri.

Tutto il piano primo è contornato, ad eccezione del versante



prospiciente il ronco di accesso, da una terrazza perimetrale, la quale risulta caratterizzata da una pavimentazione in ceramica e parapetti in muratura con ringhiera metallica. La copertura del fabbricato è a falde con tegole. Grazie all'esistenza di un foro nel solaio del ripostiglio a piano primo, si è potuto constatare che, oltre il solaio in c.a., sussiste la copertura in legno e tegole; il tetto morto risulta, comunque, inaccessibile per la mancanza di una scala di accesso fissa. Tutto l'immobile è dotato di infissi in legno, con vetro semplice e infissi esterni in alluminio preverniciato a persiana. Tra i due infissi sussiste anche una grata metallica di protezione. L'appartamento risulta tutto rifinito, intonacato e tinteggiato, con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, arredato e abitato. Altresì, risulta dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, citofonico, televisivo, riscaldamento e raffrescamento. In particolare, quello di riscaldamento non era funzionante in fase di sopralluogo, poiché la caldaia a metano presente era guasta; il raffrescamento degli ambienti avviene tramite degli split: due presenti al piano terra, nella sala pranzo e nella camera letto; altri due presenti in due camere del piano primo. Infine, un piccolo locale tecnico a piano terra risulta allocato nell'angolo nord-ovest del lotto. La struttura portante del villino è in muratura, con mura spesse anche 25 cm. La pianta risulta alquanto irregolare a causa dei numerosi tompagni fuori squadra presenti. Nel complesso l'immobile si presentava in buono stato conservativo sebbene si notavano crepature all'interno



del disimpegno al piano terra, causate, come presumibilmente dichiarato dallo stesso esecutato, dalle vibrazioni indotte dai lavori comunali di rifacimento stradale dell'attinente via Filisto.

**III.** Al momento del sopralluogo il lotto pignorato risultava nella piena disponibilità degli esecutati. Il sig. [REDACTED]

altresì, dichiarava di essere abitato stabilmente in maniera continuativa e a titolo gratuito dalla propria madre, la signora [REDACTED]

[REDACTED] Come appurato dall'ispezione ipotecaria, nonché dalla relazione notarile, gli esecutati in atto risultano proprietari del bene per una quota pari a 1/3 indiviso cadauno. In tale certificazione si attesta, altresì, che l'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] entrambi

coniugati, rispettivamente con le signore [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr Allegato E-3), in virtù dei seguenti rogiti, in appresso elencati in ordine temporale:

1° atto di compravendita rogato in data 23/12/1986 (notaio Annio De Luca – Siracusa) e trascritto in data 14/01/1987, ai nn. 833/626, da potere [REDACTED]

[REDACTED]  
2° atto di compravendita rogato in data 17/04/2008 (1986 (notaio Annio De Luca – Siracusa) e trascritto in data 29/04/2008, ai nn. 9700/6372, da potere [REDACTED]

**IV.** Non essendo l'immobile in oggetto inserito in un ambito condominiale, rimarranno a carico dell'acquirente solo tutti gli



oneri e i vincoli previsti dal vigente strumento urbanistico del Comune di Siracusa.

**V.** Sulla scorta della relazione notarile agli atti, redatta dal notaio Santa Manenti del 09/10/2015, e della successiva ispezione ipotecaria, effettuata dal sottoscritto CTU in data 25/10/2016 e successivamente in data 21/11/2017 (Cfr. Allegato D), presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, le formalità gravanti sull'immobile sono:

**i.** I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli indicati al precedente punto IV.

**ii.** I vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, mediante il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., sono i seguenti:

1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 29 aprile 2008 - RG n. 9701 - RP n. 1997.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione contro del 15 luglio 2011 - RG n. 13928 - RP n. 2390.

3) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 29 gennaio 2014 - RG n. 1010 - RP n. 91.

4) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 22 aprile 2014 - RG n. 5846 - RP n. 568.

5) IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione contro del 29 aprile 2015 - RG n. 5857 - RP n. 739.

6) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





esecutati, germani [redacted] (Siracusa,

[redacted]  
[redacted]  
congiuntamente ai fratelli [redacted]

[redacted] giusto atto di  
compravendita del 23/12/1986, rogato dal notaio Annio De  
Luca di Siracusa (trascrizione del 14/01/1987, registro  
particolare n. 626, Registro Generale n. 833).

Successivamente, ai germani esecutati pervenne 1/3 indiviso  
dell'immobile pignorato, giusto atto di compravendita del  
17/04/2008, rogato dal notaio Annio De Luca di Siracusa  
(trascrizione del 29/04/2008, Registro Particolare n. 6372,  
Registro Particolare n. 9700.

Vedasi allegato D per la copia delle formalità, e l'allegato H  
per la copia dell'ultimo rogito di provenienza.

- 2) Dalla ricerca effettuata presso il Tribunale di Siracusa, non  
risultano pendenti altri procedimenti giudiziari, sia relativi al  
bene in oggetto (a parte il pignoramento di cui alla presente  
procedura 204/2015), sia a nome degli esecutati (cfr. Allegato  
E-2).

**VI.** La ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica di  
Siracusa non ha rilevato la presenza di alcuna certificazione di  
Agibilità dell'immobile pignorato; per contro, è emersa la  
Concessione Edilizia n. 212, del 26/10/1979, rilasciata dal  
Comune di Siracusa al sig. [redacted]  
comproprietario con la moglie, sig. [redacted] tale



Concessione Edilizia, congiuntamente alla relativa doppia nota di trascrizione, attesta la validazione del progetto mirato alla modifica del piano terra e alla sopraelevazione del piano primo. Il piano terra dell'immobile pervenne agli ex proprietari giusto atto di compravendita del 14/02/1979, rogato dal Notaio Salibra Carmelo di Siracusa (registrato il 10/03/1979, Registro Generale n. 4864, Registro Particolare n. 4159), d/

Nell'Allegato E-1 è possibile visionare la documentazione summenzionata, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 09/02/2017 (n. 449/2016). Da tale documento si evince che l'immobile ricade in parte in zona B3.2 – “Tessuto edificato denso” e in parte in “Viabilità di PRG”, sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

**VII.** Premesso che l'ufficio di Vigilanza Urbanistica del Comune di Siracusa non ha voluto segnalare al sottoscritto eventuali infrazioni urbanistiche pendenti sul bene in oggetto, poiché, a parere del responsabile di detto Ufficio, tale richiesta non rientra tra i quesiti posti dal G.E., dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si rilevano alcune discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria e/o di rettifica, come attestato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa in data 28/02/2017 (cfr. Allegato E-1).

In discordanza col progetto approvato a suo tempo, si segnala in



particolare quanto segue:

1 - il vano scala e il bagno a piano terra;

2 - il modesto locale tecnico nell'angolo nord-ovest del lotto.

3 - sebbene l'immobile pignorato risulti censito all'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, e dotato di regolare planimetria catastale, quest'ultima presenta un piccolo vano, adiacente alla facciata ovest del fabbricato, non riscontrato né in progetto, né in situ.

Per la regolarizzazione delle discordanze di cui al punto superiore 1), trattandosi di opere interne, occorre produrre una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da inviare al Comune di Siracusa, Settore Urbanistica, ai sensi della L.R. n. 16/2016, art. 3, comma 5. Tale regolarizzazione urbanistica prevede la corresponsione di una sanzione amministrativa, pari a € 1.000,00. A ciò occorre aggiungere anche le spese tecniche per la presentazione della suddetta CILA e della successiva SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), per la quale occorre produrre anche i relativi certificato di conformità degli impianti presenti (elettrico, idrico e fognario). Si stima una spesa di circa € 1.500,00 per la produzione di tale certificazione, e di € 2.000,00 per gli oneri tecnici.

Per la regolarizzazione della difformità di cui al punto superiore 2) (salvo diritti di terzi, secondo l'art. 12 dell'attuale Regolamento Edilizio Comunale), occorre produrre una SCIA in Sanatoria (Art. 37 D.P.R. n. 380/2001) da inviare al Comune di Siracusa, Settore



Urbanistica. Ciò prevede la corresponsione di una somma pari a € 516,00, oltre il conguaglio calcolato a posteriori dall'Amministrazione Comunale. A ciò occorre aggiungere anche le spese tecniche per la presentazione della suddetta SCIA e della successiva SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), per la quale occorre produrre anche i relativi certificato di conformità degli impianti presenti (elettrico, idrico e fognario). Si stima una spesa di circa € 500,00 per la produzione di tale certificazione, e di € 2.000,00 per gli oneri tecnici.

Infine, da segnalare che dal punto di vista catastale, sebbene l'unità immobiliare risulti regolarmente provvista di planimetria (cfr. Allegato C), a causa delle difformità riscontrate ai punti 1), 2) e 3) (cfr. Allegato F), tale documento deve essere aggiornato con la procedura Doc.Fa. Nel contempo si provvederà a rettificare in visura l'attuale toponomastica in atto. Gli oneri da sostenere ammontano a circa 2.500,00 €, incluse le spese d'ufficio.

**VIII.** Durante il sopralluogo peritale non veniva esibito al sottoscritto CTU alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto CTU provvedeva a redigere tale elaborato, sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria presente (cfr. Allegato G).  
Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'edificio è pari a D.



**IX.** Per la valutazione del compendio pignorato, analizzando quanto indica la dottrina estimativa in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Il primo procedimento è diretto (o sintetico-comparativo), l'altro è indiretto (o analitico).

#### **METODO DIRETTO**

In tale metodologia contribuiscono elementi di natura quantitativa, certa ed insindacabile, quale deve considerarsi la consistenza metrica dell'immobile (superficie commerciale), elementi individuati tramite la consuetudine di giudizio e come tali accettati, parametrati ad una gradazione di valori in cui far confluire un certo numero di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (utilizzo di coefficienti correttivi), fino alla ricerca delle valutazioni di riferimento che possono essere ricondotte ad un'indagine oggettiva e predeterminata, ottenibile sia attraverso la tradizionale ricerca indiretta, sia tramite la consultazione diretta delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare.

In tal senso fondamentale importanza risulta la determinazione della superficie commerciale, scaturente, previa un'opportuna omogeneizzazione, dalla "superficie lorda vendibile", comprensiva, cioè, dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà, metodologia utilizzata nella revisione degli estimi urbani su disposizione della Direzione



Generale del Catasto e progressivamente sostituitasi alla superficie netta anche negli usi delle contrattazioni di compravendita.

### **METODO INDIRETTO**

Tale metodologia, detta più propriamente “a capitalizzazione di reddito”, raggiunge lo scopo prefissato mettendo in rapporto un dato conosciuto, quale il valore locativo, con valori deducibili da alcune opportune elaborazioni analitiche, tra le quali grande importanza assume la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, ovvero il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi. Il valore medio di tale saggio e da ritenersi congruo nella misura convenzionale pari al 4%, prevedendo un’oscillazione dello stesso tra i valori del 2% e del 6%, dettate dalla valutazione delle cosiddette influenze incrementali e decrementali, attribuite all’immobile in esame in forma percentuale.

I due procedimenti estimativi, applicati allo stesso bene, condurranno, ovviamente, nella maggior parte dei casi, a due risultati che esprimeranno valori diversi, seppur prossimi. La media aritmetica dei due valori determinerà il più probabile valore di mercato che dovrà supporre ancor più credibile in quanto scaturito da due diversi procedimenti (Stima mista).

\*\*\*\*\*

Nel caso della presente stima si è ritenuto fare riferimento, quale fonte di valori comparativi, a quelli ottenuti dalla media dei più



recenti indici pubblicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, della Provincia di Siracusa, del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio Immobiliare, con particolare riferimento ai villini; la media dei valori, sia di locazione unitario che di mercato, risulta, come appurato presso le agenzie immobiliari, molto più attinente all'andamento locale delle compravendite:

Fonte	Valore di mercato (€/mq)		Valori di Locazione (€/mq x mese)	
	Min	Max	Min	Max
Borsino Immobiliare	1114,42	1504,47	4,0	6,0
Osservatorio Immobiliare	1100	1200	---	---
OMI	1000	1350	4,6	6,6

Nella tabella seguente sono riportate le superfici lordi dei componenti costituenti il bene pignorato, nonché le relative percentuali di omogeneizzazione, al fine di pervenire alla superficie commerciale relativa:

LOCALE	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
	- mq -		- mq -
PIANO TERRA			
Superficie residenziale	163,28	95,00	155,12
Terrazza al livello	189,00	12,65	23,91
Locale tecnico	9,00	16,20	1,46
PIANO PRIMO			
Superficie residenziale	79,57	100,00	79,57
Balconi	95,01	33,33	31,67
		<b>TOTALE</b>	<b>291,72</b>

In base alle caratteristiche dell'immobile pignorato e dell'edificio che lo contiene, sono stati adottati alcuni coefficienti correttivi da applicare alla stima dell'immobile.

Nel seguito è riportata una scheda riepilogativa, sia per il metodo diretto che indiretto, con l'indicazione dei parametri di stima.



## STIMA DIRETTA

Elaborando opportunamente il valore scaturito dalla media aritmetica tra le quotazioni OMI, Borsino Immobiliare e Osservatorio Immobiliare, nonché quelle appurate dal mercato immobiliare locale, pari 1.162,50 €/mq, segue in sintesi la seguente scheda di valutazione immobiliare:

SCHEDA DI VALUTAZIONE			
<b>Immobile sito in:</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">SIRACUSA <span style="float: right;">prov. SR</span></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">RONCO II A VIA FILISTO <span style="float: right;">C.A.P. 96100</span></div> edificio <input type="text"/> scala <input type="text"/> piano <input type="text" value="I e II"/> int. <input type="text"/>			
<b>Dati catastali</b>	Foglio: 34	Particella: 161	Subalterno: ----
	Piano: T e 1°	Categoria catastale: A/3	Consistenza catastale: 10,5 vani
<b>Proprietà</b>	 QUOTA: 1/3 CAD.		
<b>Consistenza</b>	Superficie residenziale coperta (mq): 242,85	Superficie commerciale (mq): 234,69	
	Superficie scoperta (mq): 284,01	Superficie commerciale (mq): 55,57	
	Superficie accessori (mq): 9,00	Superficie commerciale (mq): 1,46	
<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>			
<b>Villino</b>	TIPOLOGIA: villetta unifamiliare	1,00	
	STATO CONSERVATIVO EST.: discreto	1,00	
	STATO CONSERVATIVO INT.: buono (ristrutturato da anni)	1,05	
	IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI: nessuno	1,00	
	AFFACCIO: su quattro lati	1,00	
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95	
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00	
	DOTAZIONI CONDOMINIALI: nessuno	1,00	
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00	
<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<b>Elementi per l'elaborazione del calcolo</b>	a)	Valore medio unitario di zona: €	1.162,50
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	291,72
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,00
<b>a) x b) x c)</b>	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 339.124,50</b>



## STIMA INDIRECTA

Il valore locativo, opportunamente elaborato, è la media aritmetica tra le quotazioni OMI, Borsino Immobiliare e quelle riscontrate nel mercato locale, pari a 4,30 €/mqx mese; pertanto, in sintesi segue la seguente scheda di valutazione immobiliare:

SCHEDA DI VALUTAZIONE			
<b>Immobile sito in:</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 150px;">SIRACUSA</span> <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 50px;">prov. SR</span> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> <span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 250px;">RONCO II A VIA FILISTO</span> <span style="float: right; border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 60px;">C.A.P. 96100</span> </div> <div style="margin-top: 5px;">           edificio <input style="width: 40px;" type="text"/> scala <input style="width: 40px;" type="text"/> piano <input style="width: 40px;" type="text" value="I e II"/> int. <input style="width: 40px;" type="text"/> </div>			
Dati catastali	Foglio: 34	Particella: 161	Subalterno: ----
	Piano: T e 1°	Categoria catastale: A/3	Consistenza catastale: 10,5 vani
Proprietà	<div style="background-color: black; color: white; padding: 2px; font-weight: bold;">             C.M. [REDACTED]           </div> QUOTA: 1/3 CAD.		
Consistenza	Superficie residenziale coperta (mq): 242,85	Superficie commerciale (mq): 234,69	
	Superficie scoperta (mq): 284,01	Superficie commerciale (mq): 55,57	
	Superficie accessori (mq): 9,00	Superficie commerciale (mq): 1,46	
Caratteristiche e coefficienti correttivi			
Villino	PIANO: terra e primo	1,00	
	STATO CONSERVATIVO: buono (ristrutturato da anni)	1,05	
	AFFACCIO: su più di due lati	1,00	
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00	
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00	
	VISTA: prevalentemente ostacolata	0,95	
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00	
	TIPOLOGIA: non intensivo	1,00	
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00	
	SPAZI CONDOMINIALI: nessuno	1,00	
	APPARTAMENTO PORTIERE: nessuno	1,00	
Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore locativo medio di zona: €/mq	4,30
	b)	Superficie commerciale complessiva: mq	291,72
	c)	Prodotto dei coefficienti:	1,00
	d)	Spese di gestione €	2.200,00
	e)	Saggio di capitalizzazione: %	4,00
	f)	Valore locativo annuo netto: €	12.852,75
f) / e)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 321.318,80



Il probabile valore venale dell'immobile, desunto dalla media aritmetica dei risultati perseguiti con i due diversi criteri di stima applicati, risulta:

1) STIMA DIRETTA  $V_d$ : € 339.124,50

2) STIMA INDIRETTA  $V_{ind}$ : € 321.318,80

TOTALE € 660.443,30

Ovvero:

$$V = (V_d + V_{ind}) / 2 = € 660.443,30 \times 1/2 = € 330.221,65.$$

A dedurre:

Costi per regolarizzazione urbanistico-catastale (quesito VII, pag. 29): € 10.000,00

Pertanto, si ottiene il valore finale dell'immobile pari a:

$$V_f = € 330.221,65 - € 10.000,00 = € 320.221,65 \approx € 320.000,00.$$

(diconsi Euro Trecentoventimila/00).

**XII.** Il lotto in oggetto, per come realizzato e strutturato, non risulta divisibile; il valore della singola quota, in capo agli esecutati, è pari a € 106.667,00.

**XIII.** Non si è in presenza di pignoramento di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie.

**5.2** – Gli allegati alla presente relazione sono:

All. A - Verbale delle operazioni peritali;

All. B - Comunicazioni alle parti;

All. C - Documentazione catastale;

All. D - Documentazione ipotecaria;

All. E - Documentazione tecnico-urbanistica;



All. F - Planimetria immobile;

All. G - Attestato di Prestazione Energetica;

All. H - Documentazione notarile e Atto di provenienza del bene;

All. I - Documentazione fotografica.

### 3) Conclusioni

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10%-15% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Rimarcando ulteriormente che si tratta di una stima in condizioni di libero mercato, cioè non viziato da vincoli e/o pregiudizi pendenti sull'immobile, si ritiene di conseguenza congruo, per i due lotti in questione, un valore medio (in condizione di cespite vuoto e libero) pari a **527.600,00 Euro**. Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o integrazioni necessari.

Il CTU deposita la presente perizia in modalità telematica e a mezzo pec al precedente e alle parti intervenute nel procedimento (copia cartacea solo presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa), mentre provvede a consegnare la stessa su supporto digitale all'esecutato.

Siracusa, 20/02/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Sinnona

