

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 144/2021 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :

[REDACTED]

Nei confronti di :

[REDACTED]

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino



INDICE :

- 1) Premessa.....
- 2) Documentazione Acquisita.....
- 3) Operazioni Peritali.....
- 4) Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A).....
 - I) Individuazione dei beni.....
 - II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.....
 - III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile :
 - IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente :
 - V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente :.....
 - VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene :.....
 - VII) Irregolarità urbanistica o edilizia :.....
 - VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica :
 - IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) :.....
 - X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa :.....
 - XI) Valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà :
- 5) Riepilogo



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.144/2021 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : 

Nei confronti di : 

1) Premessa

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Essendo stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 24/09/2021, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.144/2021 della Sezione Esec. Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da  S.p.A., 

2) Documentazione Acquisita

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- (All.1) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (All.3) Copia della Visura Storica Catastale ;
- (All.4) Copia Planimetria Catastale ;
- (All.5) Situazione Debitoria con il condominio alla data 12/11/2021 ;
- (All.6) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.7) Documentazione Fotografica ;
- (All.8) Copia Concess. Edilizia n.28 del 09/04/1980 e succ. variante n.111 del 04/11/1982 ;
- (All.9) APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;



Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art.567 CPC) redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni notaio in Bologna, lo scrivente ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti provenienze e formalità :

1) *l'immobile sopra descritto è di piena proprietà dei signori A. [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto, con la precisazione nel corpo della relazione,*

2) *a tutto il giorno 09/08/2021 il suddetto immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 11870 Reg. Gen. 14725 del 09/08/2021, a favore: [redacted] con sede in Bologna (BO), Codice Fiscale: 03678981204, contro: [redacted] nato a Su [redacted] - Codice Fiscale: [redacted], titolare della nuda proprietà, [redacted], nato in [redacted] - Codice Fiscale: [redacted] titolare della quota di 1/2 di usufrutto, [redacted] nata a [redacted] Codice Fiscale: [redacted] titolare della quota di 1/2 di usufrutto,

Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Siracusa sede: Siracusa (SR) del 22/07/2021 Rep. 1801. Grava : la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI:

ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 2140 Reg. Gen. 17467 del 01/10/2019, per la somma di Euro 91.184,66 a garanzia di Euro 45.592,33, a favore : AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale : 13756881002, che elegge domicilio in Bologna, Via Svampa 11;

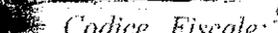
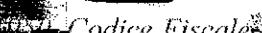
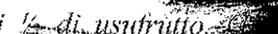
contro : [redacted] nato in [redacted] Codice Fiscale: [redacted], titolare della quota di 1/2 di usufrutto,

Titolo: altro atto dell'Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede: Roma (RM) del 30/09/2019 rep. 3972/2019. Grava: la quota di 1/2 di usufrutto dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione, oltre ad altro.



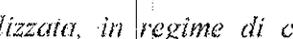
ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 3289 Reg. Gen. 15718 del 05/07/2010. per la somma di Euro 135.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 75.000,00, da restituire in anni 10, a favore:

con sede in Modena (MO), Codice Fiscale :01153230360, che elegge domicilio in Modena, Via San Carlo 8/20:

contro:  nato a  a Siracusa il 
Codice Fiscale:  titolare della nuda proprietà,
 nato in  Codice Fiscale:  titolare della quota di $\frac{1}{4}$ di usufrutto
 nata a  Codice Fiscale:  titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio MAZZANTI CHIARA del 29/06/2010 Rep. 16439/3682. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Ai signori  A sopra generalizzata, in regime di comunione legale, non indicate il nome del coniuge, il diritto di usufrutto, e  B sopra generalizzato, la nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio RIO SOFIO del 29/06/2005 Rep. 7551/3610, trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 9657 Reg. Gen. 16846 del 04/07/2005, dalla signora  mater  titolare della piena proprietà.

Alla signora  sopra generalizzata, la piena proprietà della predetta unità immobiliare, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio GIUSEPPE MINNITI del 09/11/1992 Rep. 12508, trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part. 15418 Reg. Gen. 19431 del 24/11/1992, dalla società  con sede in Floridia (SR), titolare della piena proprietà.

Si segnala:

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, atto giudiziario del Tribunale di Siracusa del  trascritto a Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa all'articolo Reg. Part.  riguardante immobili siti in Comune di Siracusa.



3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali, come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto, si è recato il giorno 21 del mese di ottobre dell'anno 2021 alle ore 10:00 (vedi verbale sopralluogo **All.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì erano presenti il Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, la [REDACTED] in qualità di usufruttuaria per $\frac{1}{2}$ dell'immobile e l'Avv. Tardonato Carmelo custode giudiziario. Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter espletare la relazione di cui in oggetto. Nel contempo, il proprietario ha dichiarato che l'unità immobiliare suddetta è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e che la caldaia alimentata a metano è stata dismessa per cui l'impianto di riscaldamento allo stato attuale non è funzionante.

L'appartamento oggetto del pignoramento è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano di Floridia (SR) e precisamente si trova al piano terzo (attico), di un edificio condominiale ad angolo tra la Via Leonardo da Vinci e il Viale Filippo Turati, in zona omogenea "**B**" (aree parzialmente o totalmente edificate) del vigente Piano Regolatore Generale. Urbanisticamente il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare suddetta, si trova in una zona omogenea della città che è stata edificata a partire dalla fine anni settanta. L'accessibilità al complesso edilizio è molto buona; vi si giunge da diverse direzioni, nello specifico vi si può arrivare percorrendo la strada provinciale n.52 che funge da circonvallazione nord, venendo da Siracusa, svoltando prima in direzione sud-est per Viale Vittorio Veneto e successivamente al primo incrocio nella Via Filippo Turati in direzione ovest si arriva al complesso edilizio che è costruito ad angolo tra la Via Leonardo Da Vinci e Via Ugo La Malfa. Le coordinate GIS dell'intero condominio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,089317N; 15,157563E.

Il complesso edilizio si sviluppa verticalmente su un piano terra rialzato e tre livelli fuori terra dove sono distribuiti gli appartamenti serviti da più corpi scala. Ha una struttura portante a telaio in cemento armato poggiata sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale (**All.3**) e dal titolo di proprietà (**All.2**) allegati alla presente perizia, è:

- un appartamento ubicato al civico 5 del Viale Filippo Turati, piano Terzo, censito al foglio 19 Particella 1084 sub. 13 (Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - rendita



€ 548,74), facente parte di un edificio condominiale costruito previa concessione edilizia n.28 del 09 aprile 1980 e successiva variante n.111 del 04 novembre 1982.

- Si compone, così come si evince nel rilievo eseguito (All.5 - planimetria dello stato dei luoghi), di un ampio ingresso direttamente collegato a un soggiorno-cucina, a una camera, a un corridoio che disimpegna i vari ambienti: tre camere da letto, un bagno, un secondo servizio (lavanderia) e un ripostiglio. Gli spazi interni abitativi sono pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il bagno, la lavanderia e la cucina sono regolarmente piastrellati; il bagno altresì è dotato di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni ad eccezione del ripostiglio. Gli infissi esterni sono realizzati a telaio in legno con intercapedine atta a contenere il vetro semplice, sono dotati di persiane avvolgibili in plastica. Le porte interne sono costruite in legno tamburato. L'appartamento è altresì dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, di impianto di riscaldamento, avente come corpi scaldanti radiatori in alluminio, servito da una caldaia alimentata a metano che allo stato attuale è dismessa. L'acqua calda sanitaria viene assicurata da un boiler elettrico.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura interna e quella esterna non presenta alcun segno di umidità ed è perfettamente prosciugata ;
- gli ambienti di cui sopra risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'acquedotto comunale ;
- tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi predispone la vendita dell'immobile in un solo lotto di vendita, individuato con la lettera seguente (A) :

- appartamento ubicato al Terzo Piano (attico) del Viale Filippo Turati n.5 in Floridia,
censito nel catasto fabbricati al foglio 19 Particella 1084 sub. 13
(Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - rendita € 548,74).



4) Relazione di stima del lotto individuato con la lettera (A):

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è l'appartamento posto al piano terzo (attico) destinato a civile abitazione facente parte dell'edificio condominiale sito in Floridia ad angolo tra il Viale Filippo Turati e la Via Leonardo Da Vinci, con ingresso al civico n.5 del Viale anzidetto (vedi All.6 Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali (vedi All.3 Visura Storica e All.4 Planimetria Catastale) : foglio 19 P.lla 1084 sub. 13 (Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 8.5 vani - rendita € 548,74). L'unità immobiliare, così come si osserva dalla certificazione notarile ventennale allegata, è intestata a

Codice

titolare della nuda proprietà, E, nato in

Codice Fiscale: titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto.

nata a Codice Fiscale:

titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto.

Coordinate G.P.S.: 37,089317N; 15,157563E ; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'abitazione oggetto del pignoramento (vedi All.7- documentazione fotografica) si trova al Piano Terzo con accesso da un vano scala comune. Vi si accede da un cancello al civico n.5 del Viale Filippo Turati, prima attraversando uno spazio di pertinenza esterno, infine entrando nel corpo scala suddetto che distribuisce in verticale tutti gli appartamenti. Si compone internamente di un ingresso, un ampio soggiorno-cucina, una camera, che sono in diretta comunicazione, di un corridoio che disimpegna i vari ambienti: tre camere da letto, un bagno, un secondo servizio adibito a lavanderia e un ripostiglio. Dalla cucina si accede verso l'esterno a un balcone e a un ampio terrazzo di circa 120mq che si affacciano sulla Via L. Da Vinci. Dalle due stanze da letto, altresì, ci si affaccia tramite balcone a sud-ovest sul Viale Filippo Turati; dal lato opposto (in direzione nord-est) l'altra camera da letto sporge con balcone in un'area condominiale destinata a parcheggio. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente areati e illuminati tramite aperture (finestre e porte) verso l'esterno di adeguate dimensioni. Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta dell'appartamento è di m.2.90.

- *Epoca di realizzazione* : 1980 .
- *Strutture in fondazione* : travi rovesce (e/o plinti) in cemento armato poggiati sul terreno di sedime presumibilmente formato da calcareniti compatti.



- **Struttura in elevazione** : portante a telaio in cemento armato, orizzontamenti a solaio in laterocemento, tramezzi interni con forati in laterizio di cm.8,00. Le compagnature di confine sono realizzate a doppia fila di forati con interposta camera d'aria priva di coibentazione.
- **Finiture interne dell'appartamento** : tutti gli spazi abitativi sono regolarmente intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropitture in buono stato di conservazione. La cucina, il bagno, la lavanderia risultano piastrellati con mattonelle in ceramica di media qualità.
- **Pavimentazione** : piastrelle in ceramica di media qualità.
- **Infissi esterni** : sono di qualità accettabile realizzati a telaio legno con intercapedine atta a contenere il vetro semplice. Le aperture sono altresì dotate di persiane avvolgibili in plastica in medioere stato di conservazione.
- **Infissi interni** : sono realizzati in legno tamburato di qualità accettabile.
- **Impianti** : l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico, fognante sottotraccia a norma di legge e di impianto di riscaldamento (non funzionante), avente come corpi scaldanti i radiatori in alluminio, servito da una caldaia alimentata a metano dismessa. L'acqua calda sanitaria viene assicurata da un boiler elettrico collocato nel muro esterno di un balcone. La cucina e una camera sono servite da climatizzatori elettrici singoli (aria/aria) per il riscaldamento e il raffrescamento, ognuno dei quali collegato a più pompe di calore collocate esternamente nei balconi.
- **Segni di dissesto e /o degrado** : internamente all'appartamento non sono stati rilevati. Esternamente, lo scrivente ha constatato che tutti i ballatoio dell'appartamento sono particolarmente deteriorati. L'erosione degli agenti atmosferici e delle acque meteoriche sull'involucro esterno dell'edificio, in particolare "la microfiltrazione di acque meteoriche, l'imbibizione del bordo e dell'intradosso delle mensola", dovuta cicli di bagnatura e asciugatura ha provocato con il trascorrere del tempo il degrado dei balconi e di conseguenza ha causato fenomeni di distacco del copriferro e dell'intonaco stesso. Come nel caso in specie, spesso sulle parti aggettanti dei fabbricati si concentrano i problemi tecnici e si accaniscono gli agenti atmosferici, fino a renderli fatiscenti e in taluni casi, pericolosi.



- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione* : internamente buono, esternamente accettabile dovuto alla motivazione anzidetta che i ballatoi del complesso edilizio sono in pessimo stato di conservazione.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata in maniera continuativa dal proprietario.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente ad esclusione delle spese condominiali. La situazione debitoria nei confronti del condominio alla data del 12/11/2021 ammonta a €.7.576,62 (euro settemilacinquecentosettantasei/62). Si precisa che le suddette informazioni relative alle spese condominiali sono state fornite dall'amministratore del condominio [redacted] che gentilmente tramite intercorsi telefonici ha fornito allo scrivente tramite email il prospetto riportante la situazione debitoria del Sig. [redacted] cui all'allegato 5.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art.567 CPC) redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni notaio in Bologna (vedi anche a pag.4-5 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Il sottoscritto ha verificato, prima, dal titolo di proprietà (AII.2) e successivamente tramite indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Floridia che l'intero complesso edilizio è stato costruito previa concessione edilizia n.28 del 09 aprile 1980 e successiva variante n.111 del 04 novembre 1982 (vedi AII.8). Ha, altresì, riscontrato una difformità tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata in catasto in data 19/06/1982 (AII.4), la planimetria di progetto relativa all'ultima concessione edilizia in variante n.111 del 04/11/1982 (AII.7) e il rilievo dello stato dei luoghi (AII.6), che si evince unicamente nella modifica della distribuzione interna degli ambienti.

Il volume, i balconi le aperture esterne dell'intera costruzione nello stato dei luoghi coincidono sia con la planimetria catastale che con quella di progetto approvato con l'ultima variante.

Il sottoscritto, infine, ha accertato che nel piano della terrazza è stata edificata in difformità alla concessione edilizia una veranda (di superficie circa 60mq) in legno poggiata su pilastri anch'essi in legno lamellare.



VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .

Pertanto a seguito di ciò lo scrivente attesta la NON CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare. Al fine di eliminare la suddetta incongruenza è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana). La presente comunicazione riguarda un intervento di cui all'articolo 3, comma 5 della legge sopraindicata, con pagamento di sanzione al comune di Floridia di € 1.000,00. Infine per concludere l'iter burocratico è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano).

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica .

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato in sede di sopralluogo (vedi verbale - All.1) che l'unità immobiliare è sprovvista di APE (attestato di prestazione energetica). Pertanto lo scrivente accertato ciò, ha provveduto a redigere il documento suddetto (All.9) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto al nuovo elenco dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) .

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'aggregato urbano di Floridia nei pressi di Viale Filippo Turati, Via Leonardo Da Vinci risultano assestati su un valore medio di $V_s = € . 720.00/\text{metroquadro}$.



Valore Medio della Superficie Commerciale :	V_s
Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :	S_i
- Superficie Lorda Coperta	mq. 177,23 +
- Balcone "1" angolo Viale F. Turati -Via L. Da Vinci	mq. 16,23 x 0,25 = 4,06 +
- Balcone "2" prospiciente Viale F. Turati	mq. 10,43 x 0,25 = 2,61 +
- Balcone "3" prospiciente area condominiale	mq. 8,70 x 0,25 = 2,17 +
- Terrazza a livello prospiciente su Via L. da Vinci	mq. 120,00 x 0,25 = 30,00 =
Superficie Commerciale :	mq. 216,07

$$V_{ml} = V_s \times S_i =$$

$$V_{ml} = V_s \times S_i = (\text{€} 720,00 \times 216,07) = \underline{\underline{\text{€} 155.570,40}}$$



CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI	
Superficie Lorda :	= 177,23 mq
Superficie Utile :	
Soggiorno:	5,15 x 4,70 = 24,20 mq +
Cucina :	6,00 x 4,85 = 29,10 mq
Camera "1":	4,90 x 3,90 = 19,11 mq
Camera "2":	4,90 x 4,00 = 19,60 mq
Camera "4": (4,35 x 3,25) + (0,95 x 0,55)	= 14,66 mq
Corridoio :	5,00 x 1,20 = 6,00 mq
Ripostiglio :	2,30 x 1,20 = 2,76 mq
Bagno :	1,75 x 3,60 = 6,30 mq
Lavanderia (w.c.) :	1,85 x 3,60 = 6,66 mq
Ingresso : (2,55 x 3,10) + (1,20 x 2,60) + (0,70 x 1,70)	= 12,21 mq
Sommano :	153,20 mq
Balcone "1" prospiciente su Viale F. Turati - Via L. da Vinci :	= 16,23 mq
Balcone "2" prospiciente su Viale Turati :	= 10,43 mq+
Balcone "3" prospiciente su area condominiale :	= 8,70 mq+
Terrazza a livello su Via L. Da Vinci :	= 120,00 mq=
	155,36 mq

	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
Superficie Utile:	153,20	0	0	0	100%
Muri perimetrali e tramezzi interni :	24,03				100%
Balcone "1" Viale Turati - Via L. Da Vinci :	16,23				25%
Balcone "2" su Viale F. Turati :	10,43				25%
Balcone "3" su area condominio :	8,70				25%
Terrazza a livello su Via L. Da Vinci :	120,00				25%
Superficie Lorda Totale :	216,07	100%	100%	100%	100%



Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso l'anno 2021 primo semestre. Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula :

CALCOLO VALORE DI MERCATO	APPARTAMENTO	CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.																																							
Valore Normale = Valore Normale Unitario X Superficie (mq)																																									
Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :																																									
$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K \times \text{C.C.}$																																									
Dove Val. OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e K rappresenta la media ponderale di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di Piano) ed è calcolata con la seguente formula :																																									
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$																																									
dove :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>K1 (Taglio Superficie)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 45 mq</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Oltre 45 mq fino a 70 mq</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Oltre 70 mq fino a 120 mq</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Oltre 120 mq fino a 150 mq</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Oltre 150 mq</td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>	K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	fino a 45 mq	1,0	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Oltre 150 mq	0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>K2 (Livello di Piano)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piano Seminterrato</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Piano Terra</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Piano Primo</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Piano Intermedio</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Piano Ultimo</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Piano Attico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente	Piano Seminterrato	0,0	Piano Terra	0,2	Piano Primo	0,4	Piano Intermedio	0,5	Piano Ultimo	0,8	Piano Attico	1,0	Garage	1,0												
K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente																																								
fino a 45 mq	1,0																																								
Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8																																								
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5																																								
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3																																								
Oltre 150 mq	0,0																																								
K2 (Livello di Piano)	Coefficiente																																								
Piano Seminterrato	0,0																																								
Piano Terra	0,2																																								
Piano Primo	0,4																																								
Piano Intermedio	0,5																																								
Piano Ultimo	0,8																																								
Piano Attico	1,0																																								
Garage	1,0																																								
e dove C.C. è un coefficiente correttivo che dipende dalla Categoria Catastale secondo la seguente Tabella di Riferimento :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria Catastale</th> <th>Corrispondenza O.M.I.</th> <th>Coeff. Correttivo (C.C.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</td> <td>Abitazione Signorile</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/2 (Abitazione tipo Civile)</td> <td>Abitazioni Civili</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/4 (Abitazione Popolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/7 (Abitazione in Villini)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/8 (Abitazione in Ville)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</td> <td>Abitazione di Lusso</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/10 (Uffici e Studi Privati)</td> <td>Uffici</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</td> <td>Abitazione Tipica del luogo</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>C/6 (Garage, Stalla)</td> <td>Posti Auto Coperti/Scoperti</td> <td>1,20</td> </tr> </tbody> </table>			Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)	A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20	A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20	A/3 (Abitaz. tipo Economico)	Abitazione Economica	1,20	A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05	A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)	Abitazione Economica	1,10	A/6 (Abitaz. tipo Rurale)	Abitazione Economica	1,20	A/7 (Abitazione in Villini)	Ville e Villini	1,20	A/8 (Abitazione in Ville)	Ville e Villini	1,10	A/9 (Castelli, Palazz. Storici)	Abitazione di Lusso	1,50	A/10 (Uffici e Studi Privati)	Uffici	1,50	A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)	Abitazione Tipica del luogo	1,20	C/6 (Garage, Stalla)	Posti Auto Coperti/Scoperti	1,20
Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)																																							
A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20																																							
A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20																																							
A/3 (Abitaz. tipo Economico)	Abitazione Economica	1,20																																							
A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05																																							
A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)	Abitazione Economica	1,10																																							
A/6 (Abitaz. tipo Rurale)	Abitazione Economica	1,20																																							
A/7 (Abitazione in Villini)	Ville e Villini	1,20																																							
A/8 (Abitazione in Ville)	Ville e Villini	1,10																																							
A/9 (Castelli, Palazz. Storici)	Abitazione di Lusso	1,50																																							
A/10 (Uffici e Studi Privati)	Uffici	1,50																																							
A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)	Abitazione Tipica del luogo	1,20																																							
C/6 (Garage, Stalla)	Posti Auto Coperti/Scoperti	1,20																																							
NEL CASO IN ESAME PER LA VENDITA SI OTTIENE :																																									
K1 (Taglio Superficie) =	0,00	Valore OMI min = 550,00 €																																							
K2 (Livello di Piano) =	1,00	Valore OMI max = 790,00 €																																							
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$	0,75	C.C. (Coef. Correttivo) = 1,2																																							
e, applicando, le su esposte formule, si ottiene un																																									
Valore Normale Unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K x C.C. = 766,00 €																																									



Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i = (\text{€} . 766.00 \times 216.07) = \underline{\text{€} . 165.509,62}$$

Effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti si ha :

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€} . 155.570,40 + \text{€} . 165.509,62) / 2 = \text{€} . 160.540,01$$

- Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di un appartamento destinato a civile abitazione nella zona limitrofa a Viale F. Turati e Via L. Da Vinci è di 3,00 (€/mq x mese):

$$3,00 \times 216,07 = \text{€} . 648,21$$

$$\text{€} . 648,21 \times n . 12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 7778,52$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 7.778,52 - (7.778,52 \times 0,25) = 7.778,52 - 1.944,63 = \text{€} . 5.833,89$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 3,5\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€} . 5.833,89 / 0,035 = \text{€} . 166.682,57$$

$$V_{m4} = \text{€} . 166.682,57$$

- Stima del più probabile valore venale :

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'immobile il più probabile valore venale :

$$V_m \text{ (stima)} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€} . 160.540,01 + \text{€} . 166.682,57) / 2 = \text{€} . 163.611,29$$

in cifra tonda **€ . 163.600,00 (Centosessantatremilaseicento/00euro).**

Per concludere dal valore di stima ottenuto è necessario decurtare le spese suddette :

<u>Lotto A) :</u>	€ . 163.600,00 -
A dedurre spese per la CILA :	€ . 2.500,00 -
A dedurre per il ripristino stato dei luoghi :	€ . 5.000,00 =

€ . 156.100,00 (Centocinquantaseimilaecento/00)

- Le spese relative alla CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e alla successiva denuncia di variazione catastale, per eliminare la difformità riscontrata tra la



planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto in data 19/06/1982 e il rilievo dello stato dei luoghi, ammontano a :

€. 2.500,00 (Duemilacinquecento/00 euro).

La somma suindicata comprende oltre alle spese tecniche, i bolli, i diritti di segretaria, la variazione catastale e la sanzione di € 1.000,00 al comune di Floridia di cui all'articolo 3, comma 5 L.R. n. 16/2016 per opere già eseguite.

- Le spese di demolizione, conferimento a discarica degli inerti per ripristinare lo stato dei luoghi del manufatto realizzato abusivamente in terrazza ammontano a corpo a :

€. 5.000,00 (Cinquemila/00 euro)

X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa (1/1 di proprietà [redacted] che non risulta divisibile.

XI) Valutazione dell'usufrutto e della nuda proprietà

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si ricava tramite i coefficienti stabiliti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in base al tasso di interesse legale. E' possibile consultare la tabella con le percentuali di calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà in vigore dal **1 gennaio 2021**, in seguito alla variazione del tasso legale di interessi dallo **0,05%** allo **0,01%**. In base all'età dell'usufruttuario, la tabella riporta le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, per poter riferire all'usufrutto e alla nuda proprietà.

Nel caso in specie la Sg. [redacted] titolare dell'usufrutto a vita essendo nata il [redacted] per cui dalle tabelle si calcola il valore dell'usufrutto stesso per una percentuale del 50%:

€. 156.100,00 x 0,50 = €. 78.050,00 (Valore a base d'asta della nuda Proprietà)

€. 156.100,00 x 0,50 = €. 78.050,00 (Valore a base d'asta dell'usufrutto)



5) Riepilogo

Lotto A):

- appartamento ubicato al Piano attico (Terzo), Viale Filippo Turati n.5 di Floridia, censito nel catasto fabbricati al foglio 19 Particella 1084 sub. 13.
(Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 8,5 vani - rendita €. 548,74).
€. 156.100,00 (Centocinquantasecimilaecento/00 euro).

€. 156.100,00 x 0.50 = €. 78.050,00 (Settantottomilaecinquanta/00) - Valore a base d'asta della nuda Proprietà

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresi **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

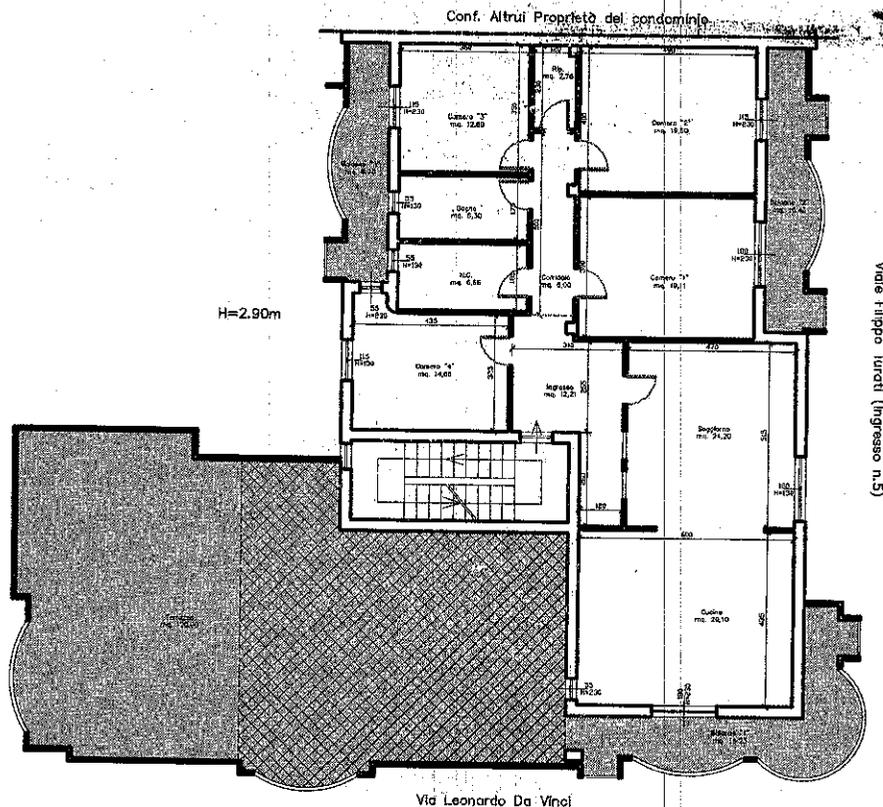
- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta ordinaria al Sig. Assenza Carmelo.

Palazzolo Acreide li 20/12/2021

Il C.T.U.
(Ing. Infantino Vincenzo)



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI Foglio 19 P.IIa 1084 sub.13
 Viale Filippo Turati n.5 Piano Terzo (Florida)



H=2.90m
PIANO TERZO

Soggiorno	(5,15x4,70) =	24,20mq
Cucina	(6,00x4,85) =	29,10mq
Camera "1"	(4,90x3,90) =	19,11mq
Camera "2"	(4,90x4,00) =	19,60mq
Camera "3"	(3,50x3,60) =	12,60mq
Camera "4"	(4,35x3,25)+(0,95x0,55) =	14,66mq
Corridoio	(5,00x1,20) =	6,00mq
Ripostiglio	(2,30x1,20) =	2,76mq
Bagno	(1,75x3,60) =	6,30mq
W.c.	(1,85x3,60) =	6,66mq
Ingresso	(2,55x3,10)+(1,20x2,60)+(0,70x1,70) =	12,21mq
Somma	SUPERFICIE UTILE :	=153,20mq

Terrazza.....	120,00mq
Balcone "1" (Via Filippo Turati-Via L. Da Vinci).....	16,23mq
Balcone "2" (Via Filippo Turati).....	10,43mq
Balcone "3".....	8,70mq
Somma :.....	=155,36mq

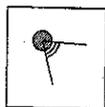


Veranda in Legno :
 Spazio della terrazza occupato da una struttura
 precaria costruita abusivamente.....(mq.65,40)



Scala 1:200

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Punti di presa della foto

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI Foglio 19 P.IIa 1084 sub.13
Viale Filippo Turati n.5 Piano Terzo (Florida)

