

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 172/2021 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Nel processo di esecuzione promosso da:

YODA SPV SRL e per essa la INTRUM ITALY SPA

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, lì 23/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio il giorno 06/04/2022 nella procedura n° 172/2021 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da YODA SPV Srl e per essa la INTRUM ITALY SPA contro [REDACTED] per la stima del bene pignorato.

In data 11/04/2022 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei 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. **REDIGA** 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;

I. 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 IACP 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 dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione 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)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. 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 condominiale ordinarie);*
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- V. 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;
- VI. 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;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo 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;

IX. 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;

X. 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;



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è fissato il sopralluogo per il giorno 30/6/22 alle ore 17,00, notificandola all'esecutato mezzo raccomandata postale. Dalla verifica dei certificati di residenza degli esecutati rilasciati dal Comune di Siracusa risulta che la Sig.ra [REDACTED] è residente in Strada Pilicelli, n.32, int. 88, mentre il Sig. [REDACTED] è stato cancellato dall'Anagrafe nazionale della popolazione residente in data 14/6/21 per irreperibilità (come da certificati che si allegano alla presente).

In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza del proprietario ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un villino sito in Siracusa, Strada Pilicelli, n.32, int. 88. I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ma la planimetria allo stato attuale risulta diversa da quella depositata presso il catasto.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 149, particella 107, categoria A/7, con una rendita di € 610,71 in testa alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di comunione dei beni.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è un villino di un solo piano fuori terra ed è circondato da un terreno di una superficie complessiva pari a mq 1400. Il villino è composto da un ingresso che funge da disimpegno intorno al quale si distribuiscono le varie stanze: cucina, camera da letto e un bagno. In seguito a lavori di manutenzione svolti recentemente, come dichiarato dalla [REDACTED] è stata chiusa la veranda sul prospetto principale



creando due camere da letto, è stato creato un altro vano attiguo alla cucina, ed è stato eliminato un tramezzo del soggiorno con il conseguente ampliamento dello stesso. Tali lavori sono stati eseguiti senza alcun titolo autorizzativo.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 101 mq, così come è accertato, l'altezza interna utile è pari a 2,80 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Le verande coperte comunicanti vengono computate al 50%

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Ingresso	10,75 mq	12,5 mq	2,80 m	NORD	sufficiente porta blindata Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura
Soggiorno	18.15 mq	21,1	2,80 m	SUD Finestra 1,30 x 1,30	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio
cucina	16,3 mq	21,5 mq	2,80 m	SUD finestra 1,30 x 0,60	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio
bagno	5,25 mq	6,4 mq	2,80 m	SUD Finestra 0,8 x 1,40	sufficiente Pavimentazione e rivestimento in ceramica Infisso in alluminio
ripostiglio	3,75 mq	4,6 mq	2,80 m		sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura
Letto	14,85 mq	18,9 mq	2,80 m	EST 2 finestre 1,30 x 1.4	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio
Veranda coperta	32 mq	16 mq			

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi sufficiente: l'immobile presenta una parte ristrutturata recentemente in particolare il prospetto Nord e il locale cucina ma la restante parte dell'immobile necessita di ricevere interventi di



manutenzione diffusa; in particolare i prospetti lato SUD e EST dove l'intonaco presenta dei punti con evidenti danneggiamenti si ritiene per problemi di umidità di risalita; e i soffitti lato Sud della camera da letto e del bagno che presentano evidenti tracce di umidità derivanti da infiltrazione di acqua dalla copertura.

Nel complesso il bene di presenta con finiture poco curate: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura quasi totalmente bianca, gli infissi sono alcuni in legno e altri sostituiti di recente in alluminio.

L'impianto elettrico è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'approvvigionamento dell'acqua avviene per mezzo di trivella non di proprietà ma da cui si ha diritto di prelevare ; l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite fossa Imhoff L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

L'immobile si trova in una zona periferica di Siracusa, con caratteristiche prevalentemente rurali e caratterizzata dalla presenza di abitazioni di tipo unifamiliare; i servizi e le attività commerciali più vicine si trovano nel centro abitato di Cassibile..

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della [REDACTED] che la occupa con i figli.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Trascrizione del 24/09/2004 – Registro Particolare 14623 Registro Generale 22270

Atto di compravendita del 14/09/2004 in Notaio Costanza Luisa da Siracusa, Rep. 25137/16851

soggetti a favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Soggetti contro:

[REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ della proprietà in regime di comunione dei beni
con [REDACTED]

Immobilie 1: villino, sita in Siracusa, contrada Spinagallo, traversa Pilicelli, n.32, riportato nel catasto fabbricati di Siracusa al fg 149, p.lla 107, cat. A/7 piano T, vani 5,5.

- Iscrizione del 24/09/2004 – Registro Particolare 5636 Registro Generale 22271 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario per atto notarile pubblico del 14/09/2004 in Notaio Costanza Luisa da Siracusa, Rep. 25138/16852

Soggetto a favore:

Banca Intesa Spa con sede in Milano, c.fiscale 00799960158

soggetti contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Immobilie 1: villino, sita in Siracusa, contrada Spinagallo, traversa Pilicelli, n.32, riportato nel catasto fabbricati di Siracusa al fg 149, p.lla 107, cat. A/7 piano T, vani 5,5.

- Trascrizione del 27/07/2021 – Registro Particolare 11073 Registro Generale 13731

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Siracusa Rep. 5340 del 14/06/2021

Soggetto a favore:

Yoda SPV SRL con sede a Conegliano c.fiscale 05111630264, per la quota 1/1 della proprietà

Soggetto contro:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobile 1: villino, sita in Siracusa, contrada Spinagallo, traversa Pilicelli, n.32, riportato nel catasto fabbricati di Siracusa al fg 149, p.lla 107, cat. A/7 piano T, vani 5,5.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- dal 24/09/2004 ad oggi di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Atto di compravendita del 14/09/2004 in Notaio Costanza Luisa da Siracusa, Rep. 25137/16851

- dal 18/7/1983 al 24/09/2004 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di comunione dei beni.

Atto di compravendita del 27/06/1983 in Notaio Concetta Messina di Canigattini Bagni, Rep. N. 3176

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

In base alla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa risulta che l'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

Successivamente risulta presentata ai sensi della L. 47/85 un'istanza di sanatoria prot. n. 90211 in data 27/9/86, corredata di pagamenti dell'intera oblazione e una richiesta di parere alla Soprintendenza di Siracusa in data 1/09/2004 prot. n. 7820, in quanto l'immobile ricade in zona a vincolo di cui all'art. 2 comma 44 L. 662/96.

L'ottenimento della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento di € 102,00 per tasse istruzione pratica e di € 309,88 per diritti di concessione.



Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati alla succitata istanza, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato esistono delle difformità che di seguito vengono elencate:

- realizzazione di un locale nell'angolo nord ovest del fabbricato, attiguo alla cucina
- modifiche nelle aperture dei prospetti
- chiusura della veranda coperta con la realizzazione di due camere.

Limitatamente alla camera attigua alla cucina, essendo essa totalmente abusiva e non sanabile, in sottoscritto CTU ritiene che la stessa debba essere demolita al fine di riportare l'immobile alla sua consistenza originaria.

Per quanto attiene alla veranda possono essere ipotizzate due possibilità: la prima è quella dello smontaggio degli infissi e delle pareti realizzate in gas beton in modo da riportare lo stato dei luoghi allo stato originario; la seconda è quella di presentare una Cila tardiva in sanatoria con la richiesta di chiusura con infissi della veranda coperta.

Da un'analisi delle succitate difformità si possono ipotizzare i seguenti importi:

- spese di demolizioni del vano abusivo € 500,00
- oneri per la presentazione della Cila al comune di Siracusa:
 - € 1.350,00 per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 il pagamento dovuto è di € 50/mq
 - € 1.000,00 la sanzione dovuta in quanto l'intervento è già realizzato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
 - € 500,00spese tecniche per la presentazione della pratica;

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica E come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione



3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	650,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	830,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	687,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2021 semestre 2)	Min 500,00 €/mq Max 690,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 660,00 €/mq

Consideriamo la superficie catastale come al momento accatastata quindi pari a 101 mq, aggiungendo la quota omogenizzata della superficie del terreno pari al 10% di 1300 mq.

Il valore dell'immobile sarà

mq 231 x 660,00 €/mq = € 152.460,00

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: sufficiente	1,00
Zona: periferica	0,80
Tipologia: villino	1,10
Caratteri ambientali: sufficienti	1,00
Caratteri tecnologici: scarsi	0,80
Orientamento: medio	1,00



$$V_x = \text{PRZ medio} * \Pi k_j$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 660,00 \times 0,9 = \text{€/mq } 596,00$$

$$\text{valore complessivo: } 231 \text{ mq} \times 594,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 137.214,00$$

Il Valore di Mercato dell'immobile ottenuto **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica

Nello specifico, nel caso di demolizione della veranda:

<u>spese per l'ottenimento della concessione in sanatoria</u>	€ 412,00
<u>spese di regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 1.500,00
<u>spese di aggiornamento catastale:</u>	€ 500,00
<u>spese per la demolizione del vano abusivo</u>	€ 500,00
<u>spese per lo smontaggio degli infissi della veranda.</u>	€ 300,00

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 3.210,00

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$\text{€ } 137.214,00 - \text{€ } 3.210,00 = \text{€ } 134.000,00$$

Se si considera invece il mantenimento delle veranda chiusa la superficie commerciale della superficie coperta sarebbe circa **110 mq** e il valore dell'immobile sarebbe:

$$(110 + 130) \text{ mq} \times 594,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 142.560,00$$

In questo caso **il Valore di Mercato** dell'immobile ottenuto **dovrà essere adeguato** decurtando le seguenti voci di spesa:

Nello specifico:

<u>spese per l'ottenimento della concessione in sanatoria</u>	€ 412,00
<u>spese di regolarizzazione urbanistica:</u>	€ 1.500,00
<u>spese di aggiornamento catastale:</u>	€ 500,00
<u>spese per la demolizione del vano abusivo</u>	€ 500,00
<u>pagamento dovuto al comune per la chiusura della veranda</u>	€ 1.350,00

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad € 4.262,00

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$\text{€ } 142.560,00 - \text{€ } 4.262,00 = \text{€ } 138.300,00$$



ALLEGATI

- all 1. Certificati di residenza
- all 2. Convocazione delle parti
- all 3. Verbale di sopralluogo;
- all 4. Documentazione fotografica;
- all 5. Copia elaborato planimetrico;
- all 6. Planimetria catastale;
- all 7. Visura storica
- all 8. Ispezione ipotecaria;
- all 9. Documentazione urbanistica;
- all 10. Atto di acquisto
- all 11. Attestato di prestazione energetica;
- all 12. Invio perizia alle parti
- all 13. Schema di parcella

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 23/09/2022

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo

