

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**  
**Procedimento esecutivo immobiliare n. 54-2024**

**Giudice Dott.ssa Alessia Romeo**

**Arch. Ivana Greco**



## Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	2
1 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE .....	5
2 LE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	7
3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica .....	7
3.2 Descrizione complessiva del bene.....	7
3.3 Individuazione dello stato di possesso dell'immobile/locazione.....	8
3.4 Atto di provenienza.....	9
4 VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'.....	10
4.1 Indicazione di formalità, vincoli e oneri, condominiale.....	10
4.2 Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria.....	10
4.3 Certificato di destinazione urbanistica.....	10
4.4 Abitabilità e licenza edilizia.....	11
4.5 Attestazione di prestazione energetica.....	12
Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	13
Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....	13
5 VALUTAZIONE DEL BENE.....	14
5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	14
5.2 Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima .....	14
5.3 Metodo sintetico-comparativo.....	14
5.4 Tabella Omi Valore al m <sup>2</sup> .....	15
5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito-valore di locazione.....	16
5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....	16
Rilievo fotografico dell'immobile.....	17
Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate	
ALLEGATO 1 - Visura catastale storica	
ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo 1-2 e raccomandata	
ALLEGATO 3 - Planimetria catastale	
ALLEGATO 4 - Atto di provenienza	
ALLEGATO 5 - Resoconto condominiale	
ALLEGATO 6 - CDU	
ALLEGATO 7 - Atti di urbanistica	
ALLEGATO 8 - APE	



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch.I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 06-03-2024 dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, con giuramento telematico il 13-03-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 54/2024 R.G.Es., promossa da *omissis* contro *omissis*.

L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

### QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

**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;

II. una **descrizione complessiva** e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: **1-** il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); **2-** la trascrizione della convenzione; **3-** i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello 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)

III. l'individuazione dello **stato di possesso degli immobili**, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data 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; IV. 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);

V. l'indicazione dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese 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;

VI. la verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché l'esistenza della **dichiarazione di agibilità o abitabilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di **irregolarità urbanistica o edilizia**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire **attestazione di prestazione energetica** per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 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;

IX. **la valutazione dei beni, indicando distintamente:**

- **il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;**
- **i criteri di stima utilizzati;**
- **le fonti di informazioni utilizzate per la stima;**
- **il valore per metro quadro 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;

X. **nel caso di quota indivisa**, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. **nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie**, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

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



**6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.** per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, **l'istanza di liquidazione di spese e compensi;**

**7. INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di **difficoltà di accesso**, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
  - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
  - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale





## 1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si è verificato che è presente la relazione notarile:

- L'immobile oggetto di pignoramento è stato trascritto il 01/03/2024 al n.3488 di formalità.
- Elenco immobili - **Via Bartolo d'Agostino snc - Floridia - Siracusa** - Catasto Fabbricati: **foglio 18, particella 1279, sub.87, piano 1, interno 2, Categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita euro 237,57;**
- **Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. omissis, Notaio in Siracusa del 07/08/2008, rep. n. 33510/16502, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 08/08/2008 al n.13209 di formalità; favore omissis (...) per 1/1 di piena proprietà, contro omissis (...) per 1/1 di piena proprietà;**
- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Grasso Francesco di Siracusa del 08/09/2004 rep. 86033/29258, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 16/09/2004 al n.14223 di formalità; favore omissis (...) per 1/1 di piena proprietà, contro omissis (...) per 1/1 di piena proprietà, omissis (...) per 43/172 ciascuno di piena proprietà, omissis (...) per 1/1 di piena proprietà, omissis (...) per 30/172 ciascuno di piena proprietà, omissis per 26/172 di piena proprietà;
- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. omissis di Siracusa del 21/10/2002 rep. 84133, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 25/10/2002 al n.16807 di formalità; favore (...) per 1/1 di piena proprietà, contro omissis (...) per 1/1 di piena proprietà, omissis (...) per ¼ ciascuno di piena proprietà, omissis (...) per 1/2 di piena proprietà,
- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Santangelo Egidio di Augusta del 27/07/1994 rep. 29912, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 04/08/1994 al n.9665 di formalità; favore omissis (...) per 15/86 ciascuno di piena proprietà, contro omissis (...) per 30/86 di piena proprietà.
- Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Santangelo Egidio di Siracusa del 27/07/1994 rep. 29911, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 04/08/1994 al n.9664 di formalità; favore omissis (...) per 13/86 ciascuno di piena proprietà, contro omissis (...) per 13/86 di piena proprietà.
- Il notaio dott. omissis, notaio in Perugia, dichiara che (...) in base a detti documenti e registri, gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di omissis per i diritti di 1/1 di piena proprietà ciascuno e che a tutto il 04/03/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura (...) nonché da iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:
- ✍ **IPOTECA VOLONTARIA n. 3972 del 08/08/2008** a favore: di omissis (...) per 112.500,00 € di cui 75.000,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 30 anni, come da atto notarile pubblico in data 07/08/2024 rep. 33511/16503.
- ✍ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.3488 del 01/03/2024** a favore: di omissis contro omissis: UNEP C/o TRIBUNALE DI SIRACUSA, 09/02/2024 rep. 301.

Dalla Visura storica per immobile negli atti catastali estratti il 18/03/2024 si descrive:

*L'immobile si identifica nel Comune di Floridia D636 - al foglio 18, particella 1279, subalterno 87, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, indirizzo Via Bartolo D'Agostino snc, piano 1, superficie totale 58 mq, escluse aree scoperte 46 mq, intestato a omissis con diritto di proprietà 1/1.*

- dal 16/12/2005 variazione DIVISIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9920.1/2005), sopresse particelle con sub.78 e sub.80, con classamento e rendita validati (pratica n. SRO112274),
- dal 16/12/2005 al 07/08/2008 proprietà omissis
- **dal 07/08/2008 atto di Compravendita ad omissis con pubblico ufficiale omissis a Siracusa (Sr) Repertorio n. 33510 - COMPRAVENDITA presentata con Modello Unico n. 13209.1/2008 Reparto PI di Siracusa in atti dal 08/08/2008,**
- dal 20/06/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA pratica n. SRO058403 (n.15832.1/2014)
- 

(allegato 1 - Visura catastale storica)



## 2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nominata ausiliario del G.E descrive lo svolgimento dei fatti prima di poter accedere al compendio pignorato ed effettuare i rilievi.

- Il 16/04/2024, dopo comunicazione alla parte creditrice *omissis*, rappresentata dall'Avv. Giovanni Tumino, via pec e alla parte debitrice *omissis*, via raccomandata n.200877070406 del 02/04/2024 (la cui raccomandata risultava in giacenza presso l'ufficio postale di Floridia 1, dal 09/04/2024), si svolge il primo tentativo di sopralluogo con il Custode nominato Avv. Donatella Zappulla, ma senza nessun esito in quanto né al citofono né alla porta si è ricevuta risposta,
- Il 21/05/2024 il Custode, dopo un ulteriore tentativo con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario, deposita istanza per la richiesta di accesso con la forza pubblica, pertanto autorizzata dalla cancelleria con l'assistenza dei Carabinieri di Floridia,
- il 20/06/2024, si svolge il secondo sopralluogo in presenza del Ctu e del Custode, con l'assistenza dei Carabinieri di Floridia: appuntato scelto *omissis*, Carabinieri scelti *omissis* e la collaborazione del fabbro sig. *omissis*, per aprire la porta ed accedere all'immobile.

Si iniziano le operazioni accedendo al piano primo e citofonando alla porta, ma senza risposta, quindi il fabbro procede con il tentativo di aprire la porta sostituendo la serratura. Durante le operazioni, si verifica la necessità di attrezzature specifiche di conseguenza si rinvia l'intervento a data da stabilire. Prima di andar via, si lascia l'avviso con comunicazione dell'intervento delle Forze dell'Ordine e del fabbro. Alle 9:45 si conclude l'incontro con tutti i presenti.

Il 26 giugno 2024 alle ore 9:30 la scrivente unitamente al Custode Avv. Donatella Zappulla si reca sui luoghi per la stima dell'immobile. Durante l'accesso si apprende, che l'immobile non è abitato dal debitore ma dalla Sig.ra *omissis*, che occupa l'immobile con un contratto verbale di locazione e regolari pagamenti con bonifico da Aprile 2023 per un canone mensile di 300,00 € (comprese le spese condominiali), versati al debitore *omissis*. L'inquilina, dopo aver compreso il motivo della visita, collabora nell'esibire la documentazione in suo possesso con la copia delle contabili di bonifico effettuate e delle utenze pagate e propone al Custode la possibilità di corrispondere un'indennità di occupazione di 300,00 €, in attesa di stipulare un regolare contratto di locazione con la procedura.

Il Custode comunica all'inquilina che la situazione di occupazione verrà segnalata al Giudice, con un'istanza di autorizzazione alla stipula del contratto di locazione e che sarà lui a valutare ed eventualmente rilasciare l'autorizzazione, per la concessione in godimento dell'appartamento pignorato.

Con la collaborazione dell'occupante, si svolgono le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico in ogni ambiente dell'immobile.

Durante il sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni normali e abitabili, in conformità con la planimetria catastale, si riscontra che non necessita di urgente manutenzione ed è dotato di un'ampia veranda che favorisce le condizioni di luminosità dell'abitazione.

L'immobile non è provvisto di Ape, pertanto sarà necessario redigerla.



Alle ore 10:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario si convocherà un ulteriore sopralluogo.

(allegato 2 - verbale di sopralluogo 1 e 2 e raccomandata)

### 3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

#### 3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il fabbricato in cui si trova il compendio pignorato è individuato all'interno del comune di Floridia, in un lotto unico, si raggiunge dalla via Bartolo D'Agostino con cui confina a destra, invece a sinistra confina con la via Enzo Giudice e sul lato posteriore con la via Salvatore Zappulla, geograficamente è determinato dalle coordinate di latitudine 37.08672 e di longitudine 15.14439.

Con riferimento a quanto descritto in visura e censito all'ufficio provinciale-servizi catastali del Comune di Siracusa, l'immobile è definito in **via Bartolo D'Agostino snc a Floridia - Siracusa al foglio 18, particella 1279, subalterno 87, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, piano 1, superficie totale 58 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte di 46 m<sup>2</sup>.**

(allegato 3- planimetria catastale)

#### 3.2 Descrizione complessiva del bene

Si evidenzia una differenza nella definizione della via, in quanto, all'Ufficio urbanistica del Comune di Floridia in Concessione per la esecuzione di opere n.65/07 del 19/10/2007 e nel Permesso di agibilità ed uso del 25/02/2011 si legge dell'immobile, sito **"a Floridia in via Enzo Giudice angolo con la Via d'Agostino"**.

Nella visura catastale si evidenzia dal 20/06/2014 una **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** che fa ipotizzare una modifica della denominazione, ma agli atti non vi è un chiaro riscontro.

Il compendio pignorato è ubicato al primo piano dell'edificio ha un'esposizione E-O ed è stato costruito nel 2004 con una struttura in calcestruzzo armato, si trova all'interno di una palazzina composta da 16 unità immobiliari suddivise in tre scale A-B-C. L'immobile oggetto di stima, appartiene alla scala B.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è costruito da un piano cantinato per parcheggio, un piano terra per locali commerciali, un primo piano, un secondo piano ed un terzo (attico) per abitazioni. L'accessibilità all'immobile avviene tramite il vano scala e la presenza di un ascensore.

L'immobile è composto da due vani. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente nella zona giorno, cucina-soggiorno di 19,50 m<sup>2</sup> che possiede l'affaccio su un terrazzo di 62,00 m<sup>2</sup>. La zona giorno è divisa dalla zona notte da un piccolo disimpegno di 2,00 m<sup>2</sup> dove troviamo un bagno di 4,30 m<sup>2</sup> ed una camera da letto di 11,60 m<sup>2</sup>.





Le finiture interne presentano una pavimentazione in cotto a tappeto, escluso il bagno con una pavimentazione in ceramica bianca, sono presenti infissi in alluminio bianco con le persiane in alluminio scuro e le porte in legno tamburato. L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze sia per l'impianto elettrico, sia per l'impianto idrico-fognario che per il gas.

Gli impianti originari, in opera sottotraccia, sono collegati alla rete comunale. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da una caldaia presente nella terrazza. Non si rileva un impianto di riscaldamento, bensì è presente un climatizzatore in cucina.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di urgente manutenzione. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti, esternamente nel prospetto si notano aree di umidità dell'intonaco nella parte superiore del prospetto. Il rilievo planimetrico si riporta nelle tavole allegate a fine relazione.



Aerofotogrammetria catastale



Aerofotogrammetria satellitare



Foto dell'edificio da Via Bartolo d'Agostino



Foto dell'edificio con ingresso da Via Giudice



Foto del prospetto posteriore, vista veranda,  
da Via Salvatore Zappulla



### 3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

Come già descritto e verificato durante il sopralluogo, l'immobile non è abitato dal debitore ma dalla Sig.ra *omissis* che occupa l'immobile senza regolare titolo di affitto, ma con contratto verbale di locazione e regolari pagamenti con bonifico.

### 3.4 Atto di provenienza

In data 4/10/2024 è stata richiesto all'archivio notarile di Siracusa l'atto di compravendita per l'immobile oggetto di causa.

Atto di compravendita n.33510 del repertorio, n.16502 della raccolta

Il giorno 7 Agosto 2008 in Siracusa, nei locali del Banco di Sicilia davanti al notaio dott.ssa *omissis* sono presenti:

- per la parte venditrice, *omissis* legale rappresentante del *omissis*, per la parte compratrice, *omissis*

Detti comparenti stipulano il contratto in cui il *omissis* vende e trasferisce al signor *omissis* che compra e accetta:

- la seguente proprietà immobiliare facente parte dell'edificio sito in Via Enzo Giudice, angolo Via D'Agostino Bartolo, dalla parte venditrice realizzato su parte del terreno acquistato con atto ricevuto dal notaio *omissis*, già a Siracusa in data 8 settembre 2004, re.to al n. 3862,
- appartamento posto al primo piano della scala B con accesso dalla Via D'Agostino Bartolo, composto di tre vani ed accessori, con annesso box ubicato al piano terra contraddistinto con il n. 12/2, esteso 8,02 mq circa, confinante con detta via, vano scala e con proprietà della parte venditrice (...),
- distinto in catasto Comune al foglio 18, mappale 1279, subalterno 87, categoria A/3, cl.4, vani 4, R.C. euro 237,57,
- è compresa nella vendita la comproprietà proporzionale dell'androne e della scala "B", dell'impianto e vano ascensore, della terrazza di copertura dell'edificio, dell'area di pertinenza dell'edificio (...) nonché di tutte le altre parti comuni dell'edificio, per destinazione o titolo,
- Il prezzo della vendita è di 62.000,00 € (...).
- La parte venditrice dichiara (...)
  - che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritto è stato costruito in virtù della **Concessione Edilizia n.17 rilasciata dal Comune di Floridia in data 26 marzo 2004 e successiva variante n.65 rilasciata dal Comune suddetto in data 19 ottobre 2007**,
  - che non sussiste l'obbligo di attestato di certificazione energetica (...) in quanto l'immobile non è stato costruito o ristrutturato in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005 e che non sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche (...).

(allegato 4 - atto di provenienza)



## 4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

### 4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente o non a carico)

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- ✎ dell'**Ipoteca volontaria** n. 3972 del 08/08/2008,
  - ✎ del **Pignoramento immobiliare** n. 3478 del 01/03/2024,
- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
  - l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
  - l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
  - Spese per un importo minimo di 259,00€
  - L'immobile fa parte del CONDOMINIO *omissis* amministrato dal Rag. *omissis* che in Ricorso per intervento evidenzia: "(...) di essere creditore del debitore esecutato *omissis* della somma di € 2.691,61 oltre interessi legali, in virtù del **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 11/2020, emesso dal Giudice di Pace di SIRACUSA in data 03/01/2020, munito di formula esecutiva in data 10/01/2020, notificato in data 02/03/2020 in uno ad atto di precetto (...)**"  
Dal resoconto dei versamenti condominiali aggiornati inviati alla scrivente il 22/10/2024 con riferimento, **Gennaio 2021 -Dicembre 2024**, si evidenzia un debito totale di **3.726,14 €**.

(allegato 5 - resoconto condominiale)

### 4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

### 4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Florida:

In data 27/06/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 18500. Il Certificato consegnato l'11/07/2024 attesta che il lotto di terreno, sito in Florida, distinto nel N.C.T. al foglio 18 particella 1279 nel Piano Regolatore generale, ricade in parte in zona "**Viabilità pubblica principale e secondaria**" e in parte Zona B - "**Aree parzialmente o totalmente edificate**".



All'interno della zona **“Viabilità pubblica principale e secondaria”** si seguono le norme tecniche di attuazione previste all'art.19 con le loro prescrizioni.

All'interno della **zona B “Aree parzialmente o totalmente edificate”** si seguono le norme tecniche di attuazione previste all'art.8.1 con le loro prescrizioni.

Vengono definite zona B tutte le parti del territorio comunale appartenenti al nucleo parzialmente o totalmente edificato oltre quelle denominate Contrada Marchesa, Zona Vignalonga e Zona Vasche oggetto di Piano di recupero (...)

- Le costruzioni possono essere del tipo isolato, in aderenza o in arretramento, cioè distaccate (...),
- In questa zona sono ammesse nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e sopraelevazioni che devono attenersi all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto, di 9.00 mc/mq per lotti terreno con superficie non superiore a 120 mq, di 1000 mc per lotti di terreno con superficie non superiore a 200 mq, di 500 mc/mq per lotti di terreno aventi superficie superiore a 200 mq.
- La tipologia edilizia è costituita prevalentemente da edifici a schiera doppia, possono essere anche del tipo in linea od isolato (...),
- Altezza degli edifici (...) non superiore a 11,00 m (piano terra più due piani) al filo stradale, mentre in arretramento dal filo stradale non superiore a 17,00 m (...),
- Avendo tutta la zona B carattere prevalentemente residenziale e terziario saranno consentite utilizzazioni degli immobili esclusivamente per questi usi,
- Sono vietati in zona B, depositi e magazzini all'ingrosso ed impianti industriali,
- Gli interventi sugli immobili ricadenti in zona B ed inseriti negli elenchi degli edifici vincolati e quindi soggetti a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali restano vincolati alla preventiva acquisizione di nulla osta da rilasciarsi da parte della componente Soprintendenza. (...)

(allegato 6 - CDU)

#### 4.4 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

✓ In data 28/06/2024 è stata presentata richiesta per accesso agli atti.

Si verifica la **Concessione per esecuzione di opere** in cui si descrive:

- Concessione edilizia per variante in corso d'opera al n.17 del 26/03/2004,
- Al CONAIL è data la concesso per eseguire i lavori di variante in corso d'opera relativa alla costruzione della palazzina sita in Floridia in Via Giudice angolo Via D'Agostino, secondo il progetto,
- Comunicazione di inizio lavori il 10/06/2004, con termine di tre anni dalla data di inizio degli stessi,
- Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte ad accertamento ai sensi dell'art.28 della legge 64/74 e al rilascio del certificato di conformità da parte dell'ufficio Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità o agibilità della costruzione.



Si verifica il **Permesso di agibilità ed uso** in cui si descrive:

- Concessione edilizia n.17 del 26/03/2004 e successiva C.E. di Variante n.65 del 19/10/2007,
- Immobile regolarmente accatastato,
- Autorizzazione scarico acque reflue rilasciata dall'ufficio ecologia del comune di Floridia in data 30/10/2009, prot. 2806,
- Certificato di collaudo depositato al genio civile in data 23/11/2006 e registrato al n. 788,
- Certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile in data 15/03/2007 n.6520,
- Conformità dell'impianto a regola d'arte del 22/01/2008, per impianto idrico elettrico, per impianto idrico e fognario, per impianto di riscaldamento,
- Perizia giurata del 19/02/2009 per conformità delle opere con quelle del contenuto della Concessione Edilizia n.65 del 19/10/2007,
- Attestazione di avvenuto conferimento in Discarica n.106/10, Certificato di regolare esecuzione,
- Parere favorevole dell'ufficio sanitario in data 18/01/2011, prot. n. 1083/Ig,
- Parere favorevole espresso dal tecnico comunale, Regolamento comunale d'igiene (...)

Quindi, si autorizza, il Presidente del *omissis* ad usare o far usare, perché **riconosciuto idoneo l'immobile di abitazione al primo piano dell'edificio "B", sub 87, con n.2 vani e n.2 accessori**, così come viene allegato nelle tabelle del documento originale.

(allegato 7 - atti urbanistica)

#### 4.5 Attestazione di prestazione energetica

Per l'immobile in oggetto, è stata redatta l'Ape, il 10/10/2024 dal tecnico abilitato Arch. Francesco Faraci, che identifica l'immobile con una classe energetica G.

Il certificato ha validità di dieci anni con scadenza il 10/10/2034.

(allegato 8 - APE)



## Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

*Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani – dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).*

### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:**

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: buono  
 POSIZIONE: periferica  
 SERVIZI: adeguato  
 SALUBRITA': buona

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

PIANO: 1 piani  
 VETUSTA': meno di 20 anni  
 ESPOSIZIONE: E-O  
 TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A3  
 FINITURE: buone

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:**

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buona  
 FACCIATA: muratura  
 AMBIENTI con metratura: adeguata  
 PAVIMENTAZIONE: ceramica  
 INFISSI: legno e alluminio  
 SERVIZIO IGIENICO: uno  
 IMPIANTI: buoni

Definiamo il coefficiente **Ki = 1,00**





## 5- VALUTAZIONE DEL BENE

### 5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 % (*entro i 25 m<sup>2</sup>, poi al 10%*), ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura solo del 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: 37,50 m<sup>2</sup>
- superficie terrazza: 62,00 m<sup>2</sup>
- terrazza = 9,95 m<sup>2</sup>
- **SCV immobile** = 47,45 m<sup>2</sup>

### 5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

### 5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare. La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delineerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula:

$$V_1 = V_m \cdot K_i \cdot SC$$

- **V<sub>m</sub>**, è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- **K<sub>i</sub>** è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

- **SC** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.



## 5.4 Tabella Omi valore al m<sup>2</sup>

Comune: FLORIDIA							
Fascia/zona: Centrale/P.ZA UMBERTO I-DEL POPOLO-VIE VITT. EMANUELE-PELLICO-GAULEI-GARIBALDI-POLISENNA-MATTEOTTI- COMPRENDE LA EX.ZONA C1							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	990	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	395	550	L	1,5	2,1	L

- Bilocale in vendita - Via Enzo Giudice 2 – Floridia - 2 locali, 1 bagno, 2° piano, 67 m<sup>2</sup>, **55.000 €** (tratto da web in Casa.it – agenzia Susino immobiliare)
- Trilocale in vendita - Via Enzo Giudice - Floridia - 3 locali, 1 bagno, veranda, 3° piano con ascensore, 55 m<sup>2</sup>, **49.000 €** (tratto da web in Idealista.it – agenzia Amore immobiliare)
- Bilocale in vendita - Via Enzo Giudice 1 A – Floridia - 2 locali, 1 bagno, 1° piano, 56 m<sup>2</sup>, **45.000 €** (tratto da web in Idealista.it – privato)

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica. Nella tabella con le quotazioni del secondo semestre 2024, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa.

L'immobile si identifica in **zona periferica** con codice di zona **B1**, con tipologia prevalente di **abitazioni di tipo economico** e destinazione **residenziale**. Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni civili con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **660,00 €/m<sup>2</sup>** ad un max di **990,00 €/m<sup>2</sup>**, per quanto riguarda la locazione da un min di **2,80 €/m<sup>2</sup> mese** a un max di **4,10 €/m<sup>2</sup> mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Dall'analisi per metodo di stima comparativo ed il confronto con tre agenzie immobiliari (sopra elencate) con immobili simili nella stessa zona è stato possibile individuare il valore medio pari a **870,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Valore medio di comparazione = 870,00 €/m<sup>2</sup>**

Pertanto troviamo  $V_1 = 870,00 \text{ €} \cdot (1,00) \cdot 47,45 \text{ m}^2 = \mathbf{41.281,50 \text{ €}}$

## 5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito – valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "reddito medio" e il "saggio di capitalizzazione". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V_2 = R_m / r$$

- **R<sub>m</sub>** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;
- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.



Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 2,80 €/m<sup>2</sup> a 4,10 €/m<sup>2</sup>**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 4,10 \text{ €} \cdot 47,45 \text{ m}^2 = 194,50 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{Rm} = 194,50 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 2.334,00 \text{ €/ anno}$$

$$2.334,00 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{1.867,20 \text{ € /annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$\mathbf{V2 = Rm / r}$$

$$\mathbf{V2 = 1.867,20 \text{ €} / 4 \% = 46.680,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è data:

$$\mathbf{Vimm = (V2 + V1) \ / \ 2}$$

$$\mathbf{Vimm = (46.680,00 \text{ €} + 41.281,50 \text{ €}) \ / \ 2 = 43.980,75 \text{ €} (43.990,00 \text{ €})}$$

## 5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Alla stima finale vengono detratte le spese condominiali insolute e le tasse per la cancellazione ipotecaria (*non è compresa l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita da quello che sarà il prezzo di aggiudicazione*)

$$\mathbf{43.990,00 \text{ €} - (3.985,15 \text{ €}) = 40.004,85 \text{ €}}$$

**il valore finale di stima è pari a: Vimm Tot = 40.000,00 €**

*Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.*

*La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per qualsiasi chiarimento necessario.*

Siracusa 29/10/2024



## FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto ingresso - cucina



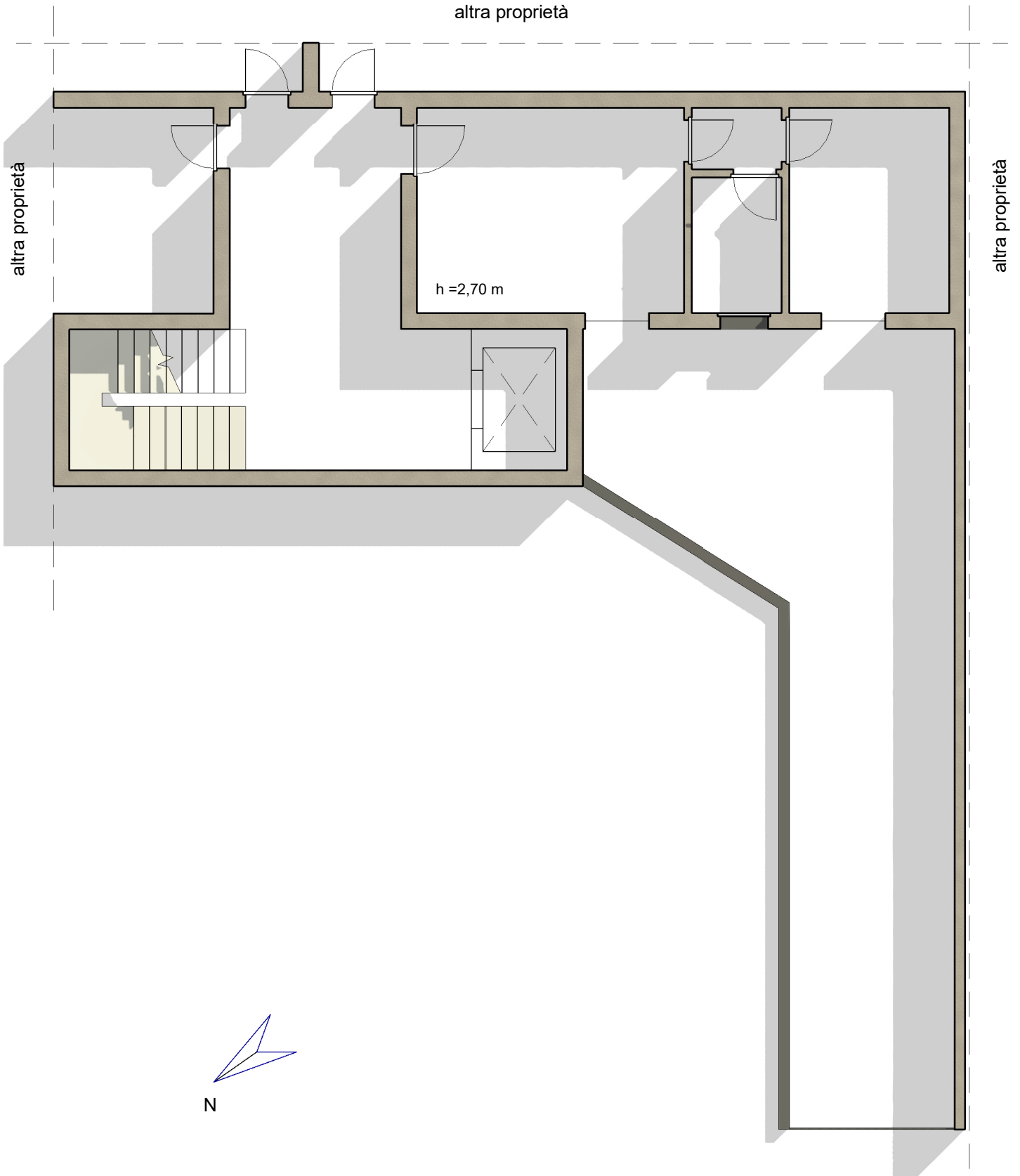
Foto camera da letto e bagno



Foto del terrazzo dell'immobile



# PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE





# PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CON ABACO DEI LOCALI

