

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	p.1
1) LE OPERAZIONI PERITALI.....	p.5
2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDENZA CATASTALE.....	p.6
- Individuazione del bene e descrizione sintetica	p.7
- Descrizione complessiva del bene.....	p.7
- Individuazione stato di possesso dell'immobile.....	p.8
- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	p.9
- Verificare la regolarità edilizia e urbanistica ed eventuali irregolarità -CDU.....	p.10
- Verificare l'attestazione di prestazione energetica.....	p.10
4) VALUTAZIONE DEL BENE.....	p.12
- Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	p.12
- Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	p.12
✓ METODO SINTETICO-COMPARATIVO.....	p.13
✓ METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	p.14
✓ Planimetria dell'immobile-stato di fatto.....	p.16
Rilievo fotografico dell'immobile.....	p.17-18
Elenco allegati:	
ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo	
ALLEGATO 2 - Visura catastale storica	
ALLEGATO 3 - Planimetria catastale	
ALLEGATO 4 - Atto di donazione	
ALLEGATO 5 - Condominio	
ALLEGATO 6 - Certificato di destinazione urbanistica	
ALLEGATO 7 - APE	
ALLEGATO 8 - Documentazione catastale aggiornata	



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Ill.ma Dott.ssa Giudice
Maria Cristina Di Stazio**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO****Oggetto dell'incarico****Premessa:**

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 15-02-2023 dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con giuramento il 28-02-2023 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 22/2023 R.G.Es. riguardante l'immobile di Via Sebastiano Olivieri 9 - Siracusa. 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 locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locatizio 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 procedenti, 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; allegli 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, allegli 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 procedente, 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 riguardati 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) LE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte il giorno 31 marzo 2023 alle ore 15:30 previa comunicazione alle parti a mezzo pec, per la parte creditrice e a mezzo raccomandata A/R, per la parte debitrice.

Il sopralluogo si è svolto in presenza della parte debitrice sig.ra [REDACTED], del custode avv. Daniele Bosco, del ctu arch. Ivana Greco e di un suo collaboratore arch. Chiara Caia.

Si evidenzia che nonostante la parte debitrice [REDACTED] non abbia ricevuto la raccomandata inviata il 10 marzo 2023 si è mostrata collaborativa per consentire lo svolgimento delle operazioni peritali.

Prima di iniziare le operazioni, il custode illustra al debitore il motivo della nostra visita e le modalità in cui si svolgerà il sopralluogo con l'eventuale procedura da seguire per limitare le conseguenze della vendita. Quindi, il debitore collabora per far visionare l'immobile agevolando le operazioni di rilievo metrico e fotografico, in ogni ambiente della casa.

L'immobile da visionare si trova al piano primo della palazzina D di un complesso residenziale.

Durante il rilievo, dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evidenziano delle modifiche; diversa distribuzione spazi interni e unificazione, catastale ma non urbanistica, delle due unità immobiliari con interno 1 e 2.

Il debitore dichiara di non essere in regola con le rate condominiali e si impegna a fornire la documentazione richiesta dell'atto di donazione, l'ape e il resoconto delle quote condominiali.

Alle ore 16:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale, riservandomi di valutare l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro. (allegato 1 - verbale di sopralluogo)

LA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

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

- L'immobile è oggetto di pignoramento trascritto il 31/01/2023 ai n. 1957-1672, gravante la nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Siracusa, individuata al catasto Fabbricati al foglio n.34, particella 21, sub. 99, cat A/2, classe 3, di vani 11, superficie catastale totale 209 mq, rendita 1.647,50 euro- Via Sebastiano Olivieri n.9 sala D interno 1/2 piano 1.

Provenienza ventennale:

- Atto di compravendita per notaio Antonio Pantano di Siracusa in data 30 settembre 1980, trascritto a Siracusa il 2/10/1980 ai n.15130/13152. [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano in comunione dei beni dalla società "[REDACTED]", con sede in Palermo la piena proprietà delle unità immobiliari site in Siracusa ed individuate al Catasto Fabbricati con schede catastali n. 2627 e 2628 del 30 settembre 1980, poi individuate al foglio 34, p.lla 21, subb. 52 e 53.
- Con atto per notaio Antonio Pantano di Siracusa in data 14 dicembre 1980, trascritto a Siracusa il 17 dicembre 1980 ai num 19293-16803, [REDACTED] adottavano regime di separazione dei beni.
- Con Atto di donazione per Notaio Giuseppe Minniti di Siracusa in data 1 giugno 2006 rep. 56098, trascritto a Siracusa il 23 giugno 2006 ai n. 17588/9301, [REDACTED] riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante e con diritto di accrescimento al più longevo di essi, donavano a [REDACTED] la nuda proprietà delle unità immobiliari site in Siracusa individuate al Catasto Fabbricati al foglio 34, p.lla 21 subb 52 e 53.



- Per Fusione del 9 novembre 2006, pratica n. SRO113503, i subalterni 52 e 53 venivano soppressi e fusi tra loro dando origine all'unità immobiliare individuata al subalterno 99 della p.lla 21.
- Per morte [redacted] in data 6 ottobre 2008 l'usufrutto si accresceva in [redacted]

- **Visura storica - atti catastali del 29/03/2023:** l'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 34, particella 21, subalterno 99, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 11 vani, indirizzo Via Sebastiano Olivieri 9, scala D, interno 1/2, piano 1, superficie totale 209 mq, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] con diritto di usufrutto 1/1 e [redacted] nata [redacted] il [redacted] con diritto di nuda proprietà.

Dalla visura storica si evidenzia:

- dal 9/11/2006 fusione in atti al n. 17235.1/2006 di due particelle catastali, che nelle visure storiche originarie erano indicate con sez. urb.3, al foglio 34, particella 21, subalterno 52 e 53.
- dal 27/12/2006 variazione di classamento al n. 47585.1/2006, dalla classe 2 alla classe 3, con relativa rendita rettificata, dal 1.391,85 € a 1.647,50€.

- **Visura storica - atti catastali del 30/06/2023:** l'immobile si identifica nel Comune di Siracusa I754- al foglio 34, particella 21, subalterni **115 e 116**.

- **SUB 115:** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Sebastiano Olivieri 9, scala D, interno 1, piano 1, superficie 128,00 mq, rendita catastale 973,52 € per VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. SRO034415 in atti dal 30/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34415.1/2023).
- **SUB 116:** Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Sebastiano Olivieri 9, scala D, interno 2, piano 1, superficie 83,00 mq, rendita catastale 673,98 € per VARIAZIONE del 28/06/2023 Pratica n. SRO034415 in atti dal 30/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34415.1/2023).

(allegato 2 -Visura storica dell'immobile)

2-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E RISPONDENZA CATASTALE

Individuazione del bene e descrizione sintetica

Durante il sopralluogo avvenuto il 31 marzo 2023, lo stato di fatto non corrispondeva con la planimetria catastale del 29 marzo 2023, in quanto gli immobili si presentavano indipendenti ma in planimetria catastale erano rappresentati "impropriamente" con particella unica, come fosse un unico immobile. Durante la ricerca della documentazione, la parte debitrice è stata collaborativa nel fornire quanto aveva dichiarato nel verbale di sopralluogo e contestualmente il colloquio della sottoscritta con l'Ing. Stefano Carli (tecnico per le pratiche del Bonus del condominio) ha consentito di comprendere le evoluzioni catastali dell'immobile fino ad oggi. Infatti, ad oggi 30 giugno 2023, considerata la documentazione pervenuta dall' Ing. Stefano Carli, si evince un aggiornamento catastale dell'immobile con Cila del 22/11/2022 in cui come cita in Relazione Tecnica: "si richiede di poter mantenere lo stato di fatto relativo alla diversa distribuzione degli spazi interni. Si prevede la messa in pristino per quanto riguarda l'unificazione impropria, tramite frazionamento dell'unità immobiliare identificata all'NCEU al foglio 34, particella 21, sub 99 in due distinte unità immobiliari corrispondenti agli interni 1 e 2, piano primo, scala D, come da progetto originario." Pertanto ad oggi l'immobile risulta regolarizzato e frazionato in due immobili così come si presentava originariamente.

(allegato 3- planimetria catastale aggiornata).



3)-DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Gli immobili sono ubicato a Siracusa in Via Sebastiano Olivieri 9 D e sono situati all'interno di un complesso residenziale con due edifici che si elevano su 6 livelli

Il corpo di fabbrica nasce negli anni '60 ed ha una struttura portante con pilastri e muratura in calcestruzzo, si eleva su 6 livelli fuori terra. Gli immobili sono situati al 1 piano e si trovano all'interno di uno spazio recintato condominiale. Per raggiungere gli immobili si accede all'edificio da un portone d'ingresso, in cui le scale portano al piano primo. L'edificio è provvisto di ascensore. Il primo immobile A (particella 115) è composto da 6 vani più accessori, è confinante con il corpo scala e si affaccia sui tre prospetti dell'edificio. Geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.063333 e di longitudine 15.294444.

Il secondo immobile B (particella 116) è composto da 4 vani più accessori, è confinante con l'immobile precedente ed altri, ha un'esposizione su due lati. Geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.063333 e di longitudine 15.294444.

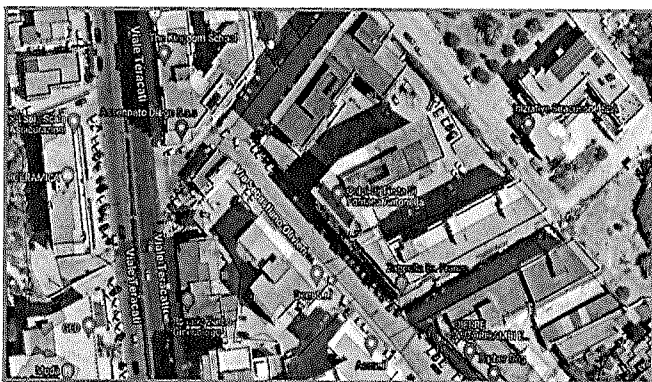
L'immobile A ha un'esposizione Nord-Est. Dall'ingresso si accede al salone openspace diviso dalla cucina con un'apertura. L'appartamento mantiene la disposizione con un corridoio centrale da cui si sviluppano gli ambienti della zona notte, infatti, percorrendo il corridoio sul lato destro troviamo un due camere da letto, invece sul lato sinistro troviamo la cucina con un bagno ed un'altra camera da letto, a chiusura del corridoio si trova un secondo bagno.

L'immobile è parzialmente ristrutturato e nel complesso si presenta con un discreto stato di conservazione. La pavimentazione è in parquet, i bagni e la cucina presentano pavimentazione in ceramica, gli infissi e le porte sono in legno. Gli impianti sono parzialmente a norma. Sono presenti impianti di climatizzazione, nella zona giorno e nella zona notte e scaldacqua per impianto idrico.

L'immobile B ha un'esposizione Nord-Ovest. Dall'ingresso si accede al salone sulla destra, invece proseguendo l'ingresso si accede al disimpegno che conduce al bagno, cucina e camera da letto.

L'immobile non è ristrutturato e nel complesso si presenta con un discreto stato di conservazione. La pavimentazione è in ceramica dell'epoca, gli infissi e le porte sono in legno.

Gli impianti sono parzialmente a norma. Sono presenti impianti di climatizzazione e scaldacqua per impianto idrico.



Inquadramento - aerofotogrammetria catastale

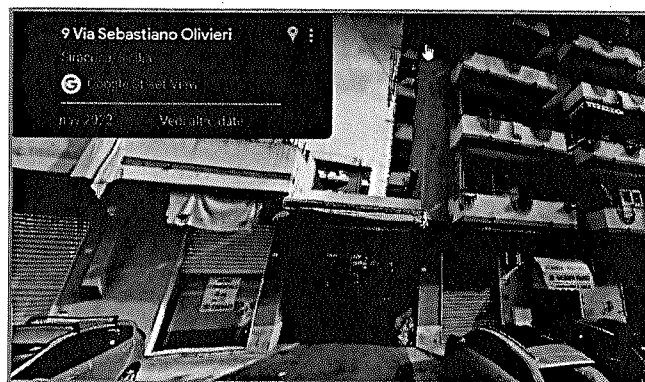


Foto contesto dell'edificio



Individuazione stato di possesso dell'immobile

Il bene è pervenuto con atto di donazione e riserva di usufrutto e compravendita il 01/06/2006 innanzi al Dottor notaio Giuseppe Minniti, in Siracusa che dichiara che sono presenti i testimoni:

- [REDACTED], [REDACTED]
- [REDACTED], sono presenti

- [REDACTED], [REDACTED]
I signori [REDACTED] e [REDACTED] donano [REDACTED] che accetta e ringrazia la nuda proprietà dei seguenti immobili:

- 1) Appartamento ubicato a piano primo, scala D, distinto con il numero interno 1, composto da 4 vani ed accessori, in Siracusa Via Sebastiano Olivieri 9, censito al foglio 34, particella 21, subalterno 52, s.c. 1, categoria A/2, vani 7,5, Rendita catastale 948,99 euro.

Confinante con corpo scala, area cortile condominiale da tre lati ed immobile infra descritto al n.2;

- 2) Appartamento ubicato a piano primo, scala D, distinto con il numero interno 2, composto da 2 vani ed accessori, in Siracusa Via Sebastiano Olivieri 9, censito al foglio 34, particella 21, subalterno 53, s.c. 1, categoria A/2, vani 7,5, Rendita catastale 542,28 euro.

Confinante con area confinante con Via Luigi Spagna, area cortile condominiale da due lati ed immobile sopra descritto al n.1;

Le parti dichiarano che il valore della presente donazione è di 69.300 €.

I signori [REDACTED] riservano per sé stessi l'usufrutto su quanto trasferito per tutta la durata della loro vita. Quanto in contratto è venuto alla parte donante in virtù dell'atto di compravendita dal Notaio dr Antonino Pantano di Siracusa data 30 settembre 1980, registrato in Siracusa il 20 ottobre 1980 al n. 5418(...). Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui detti immobili si trovano, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive in quanto esistenti (...). La parte venditrice, dichiara che gli immobili sopra descritti sono stati costruiti in conformità alla **licenza edilizia n. 2182 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 25 maggio 1973, muniti di certificato di abitabilità rilasciata il 26 febbraio 1981, prot. n. 2709** e che non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto altra licenza o concessione edilizia; che tutti i fabbricati sono stati costruiti in data anteriore all'1 settembre 1967 e che non sono state portate modifiche. I signori [REDACTED] e [REDACTED] esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa in data 31 maggio 2006 e dichiarano che dalla data di rilascio ad oggi ci sono state modifiche (...).

Ipoteca legale: si rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale nascente dai superiori trasferimenti. (allegato 4 - atto di donazione).



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

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:

Per la cancellazione: - dell'**Ipoteca volontaria rep.n.40417/7592 del 5/08/2009**
- del **Pignoramento immobiliare n.1957-1672 del 31/01/2023**

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (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);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

Per le spese condominiali:

- Gli immobili appartengono al condominio Domus gestito dall'amministratore [REDACTED] [REDACTED] Dal riepilogo dei pagamenti inviati, con data 11/05/2023 risultano in addebito rate di pagamento per una somma totale di **6.572,29 €**.
(allegato 5 - condominio)

Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica ed eventuali irregolarità-CDU

Per la regolarità edilizia ed urbanistica è stata esaminata la seguente documentazione:

- ✓ In data 07/06/2023 è stato richiesto all'ufficio tecnico urbanistico di Siracusa settore S.U.E il Certificato di Destinazione Urbanistica. La richiesta è stata registrata il 07/06/2023 con protocollo n. 127439 prot. Gen.;
- ✓ Il CDU certifica che la superficie contraddistinta si identifica **al foglio di mappa n.34 con particella n.21 e ricade all'interno della zona B3.2 "Tessuto edificato denso"** - stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale.
- ✓ Aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo il viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica,
- ✓ viale Tisia, viale Zecchino, tali parti ad uso residenziale sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si
- ✓ presentano attualmente costituiti da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti.
- ✓ Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata.



- ✓ *Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono attuabili attraverso il Piano Attuativo convenzionato.*
- ✓ *La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono ammesse destinazioni d'uso turistica-ricettiva etc..*
- ✓ *Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di tipo B, Demolizione con ricostruzione, Nuova costruzione, interventi di Ristrutturazione urbanistica.*
- ✓ *i parametri urbanistici sono:*
 - *indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0.76 mq/mq*
 - *altezza massima: 16,80 m*
- ✓ *l'area risulta vincolata ai sensi dell'art. 134 lett c) del D.L.vo n.42 del 22-01-2004.*
(allegato 6 - CDU)

Verificare l'attestazione di prestazione energetica

L'immobile con particella 115 presenta una classe energetica D, invece l'immobile con particella 116 presenta una classe energetica C così come descritto nelle rispettive certificazioni energetiche, del 30/06/2023 redatte dal tecnico abilitato arch. [REDACTED]. (allegato7 - APE)



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:(0,3)

POSIZIONE: semicentrale

SERVIZI: discreti

SALUBRITA': buona

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: da ristrutturare

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:(0,5)

PIANO: 1 piani

VETUSTA': + 50 anni

ESPOSIZIONE: N-E/ N-O

TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A2

FINITURE: discrete

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:(0,3)

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: discreta

FACCIATA: muratura

PAVIMENTAZIONE: parquet / ceramica

INFISSI: legno

SERVIZIO IGIENICO: due /uno

IMPIANTI: sufficiente

Definiamo il coefficiente $K_i = 1,1$



4)-VALUTAZIONE DEL BENE

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

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 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura solo del 30%.

La stima dell'immobile segue il calcolo di due appartamenti distinti, così com'erano originariamente e come è stato rilevato nello stato di fatto.

Appartamento A pignorato-abitazione:

- superficie vani principali: **120,00 mq**;

- superficie balcone: **31,00 mq**

- balconi 25% = $31,00 \times 25\% = 7,75 \text{ mq}$

- **SCV tot. Immobile A = 127,75 mq**

Appartamento B pignorato-abitazione:

- superficie vani principali: **81,00 mq**;

- superficie balcone: **14,90 mq**

- balconi 25% = $14,90 \times 25\% = 3,70 \text{ mq}$

- **SCV tot. Immobile B = 84,70 mq**

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)



✓ **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 delinearà 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_m , è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- K_i è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

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

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 2022, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di SIRACUSA, si identifica come **zona Semicentrale/Via Politi-Grottasanta-Bassa Acradina-Zecchino-Teracati-Tica-Damone-Tisia-Viale S.Panagia** con codice di zona **C3**, come tipologia prevalente **abitazioni civili** e con destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **780 €/mq** ad un max di **1150 €/mq**, per quanto riguarda la locazione da un min di **4,00 €/m² mese** a un max di **5,8 €/m² 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 sono state individuate tre agenzie immobiliari con quattro compravendite di immobili simili nella stessa zona del bene pignorato, da cui è stato possibile individuare il valore medio al metro quadrato pari a **950 €/mq**.



Valore medio di comparazione = 950 €/mq

Pertanto troviamo **V1-A = 950€ · (1,1) · 127,75 mq = 133.500 €**

Pertanto troviamo **V1-B = 950€ · (1,1) · 84,70 mq = 88.510 €**

✓ **METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

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:

$$V2 = Rm / r$$

- **Rm** 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 4,0 €/mq a 5,8 €/mq. 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:

valore di locazione - **immobile A**: 5 € · 127,75 mq = 638,75 €/mq

Rm - A = 638,75 € · 12 mensilità = 7.665,00 €/ anno

7.665,00 - (20 %) = **6.132,00 € /annui**

valore di locazione - **immobile B**: 5 € · 84,70 mq = 423,50 €/mq

Rm - B = 423,50 € · 12 mensilità = 5.082,00 €/ anno

5.082,00 - (20 %) = **4.065,60 € /annui**

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla media compresa fra il 2 % ed il 6 % cioè il 4 %, quindi è possibile calcolare il valore **V2**:

$$V2 - A = Rm / r$$

V2 - A = 6.132,00 / 4 % = **153.300 €**

V2 - B = 4.065,60 / 4 % = **101.640 €**



La media tra le due stime è data:

$$\text{Vimm} = (V2 + V1) \setminus 2$$

$$\text{Vimm-A} = (153.300 \text{ €} + 133.500 \text{ €}) \setminus 2 = 143.400,00 \text{ €}$$

$$\text{Vimm-B} = (101.640 \text{ €} + 88.510 \text{ €}) \setminus 2 = 95.075,00 \text{ €}$$

Dal calcolo il più probabile valore di mercato dei bene oggetto di stima
è pari a: **Vimm Tot = 238.475,00 €**

dedotte le spese condominiali = 6.572,29 €

il valore finale dei beni pignorati è: = 231.902,71 €

Quanto descritto è stato ampiamente analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo dettagliatamente svolte.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ogni chiarimento, qualora necessario.

Siracusa 04/07/2023



Planimetria dell'immobile - stato di fatto

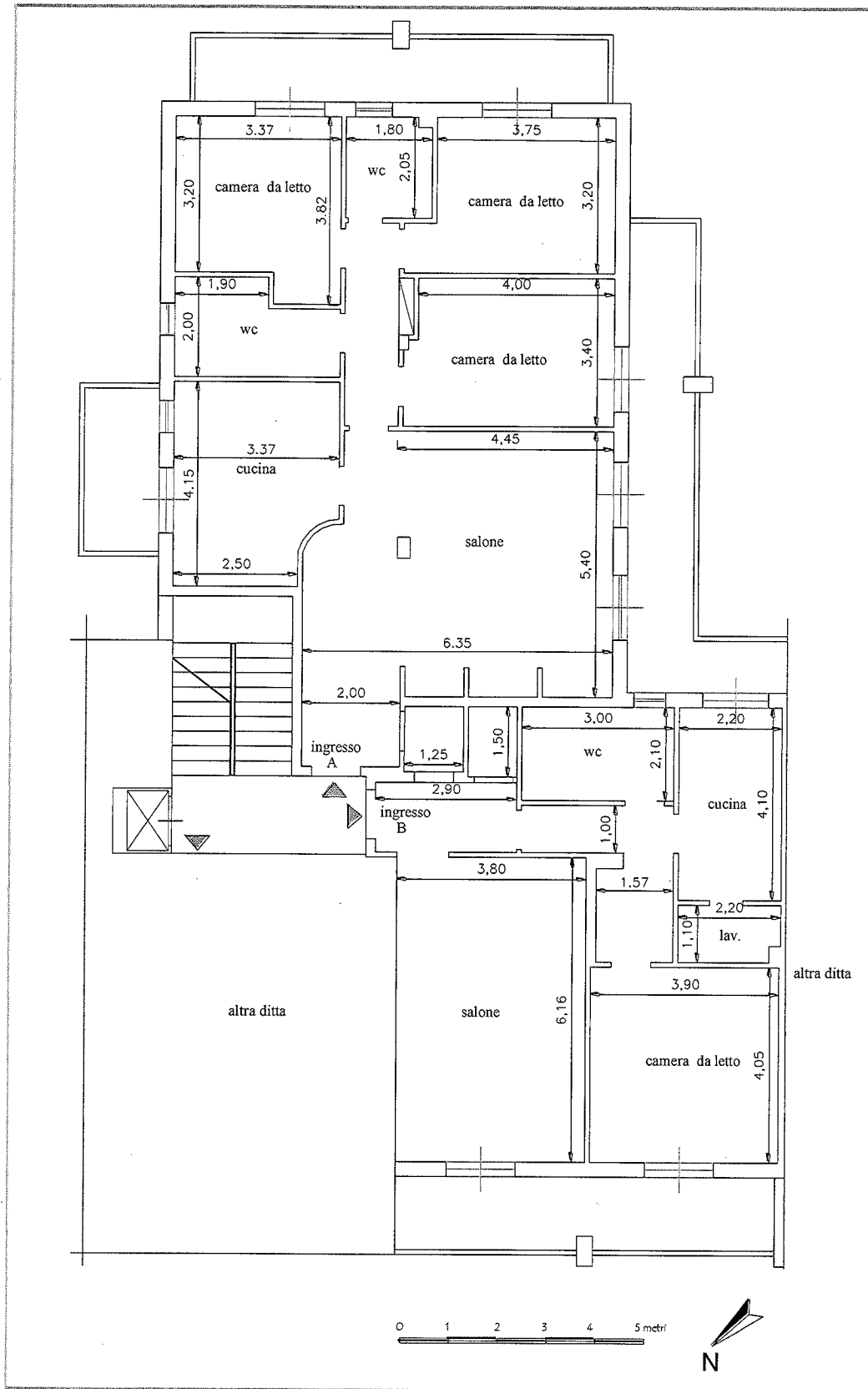


Foto dell'immobile A

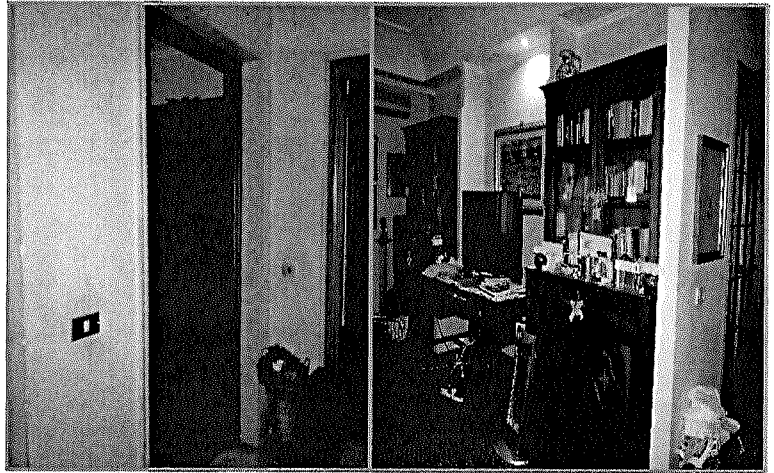
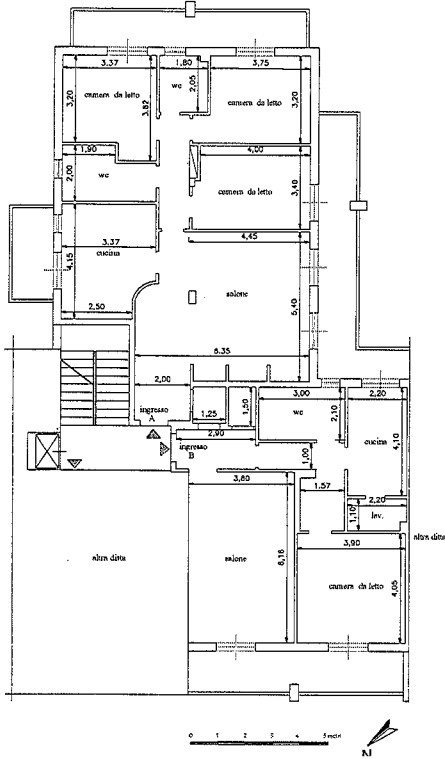


Foto dell'ingresso e della parete del salone

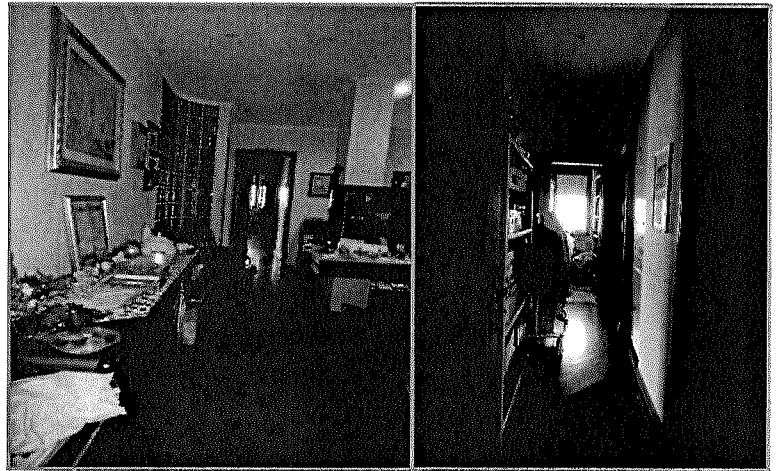


Foto del salone e del corridoio

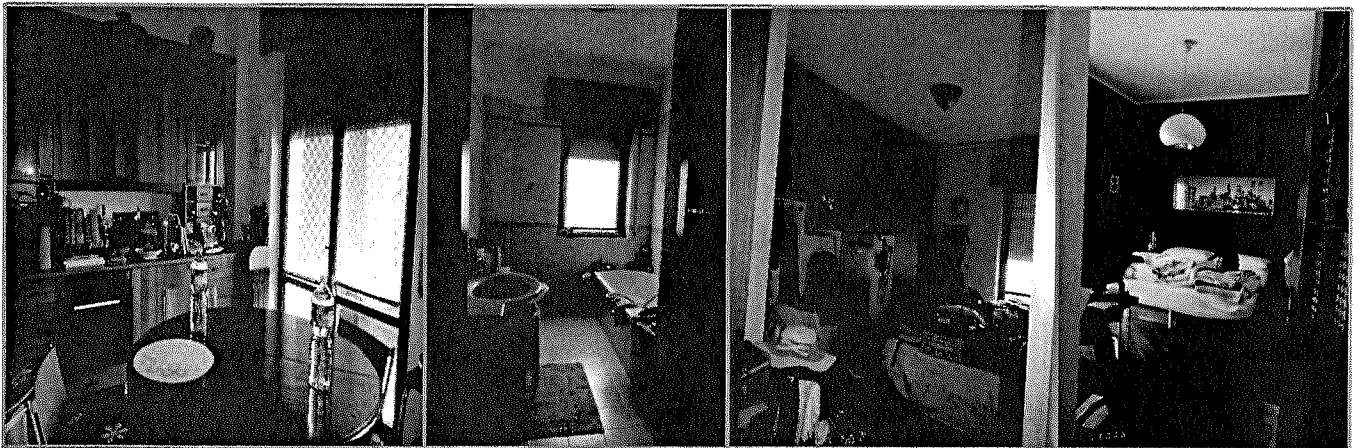


Foto cucina

Foto del bagno

Foto delle camere da letto



Foto dell'immobile B

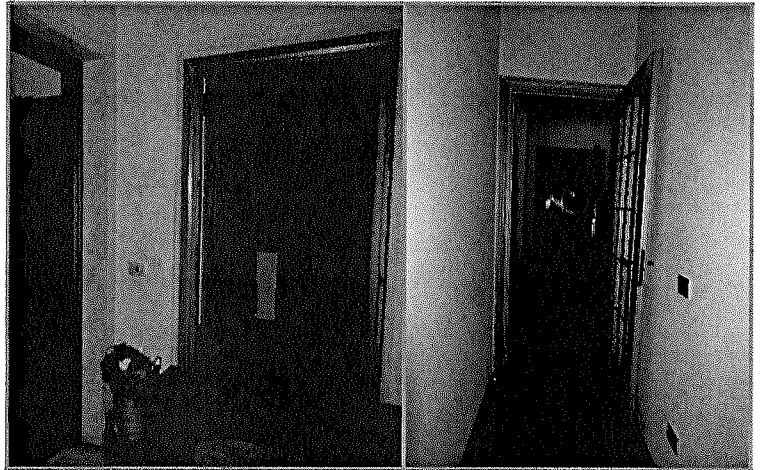
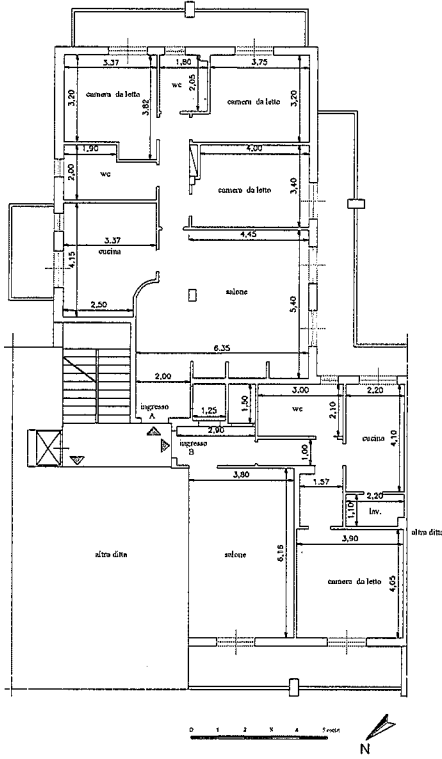


Foto dell'ingresso e del disimpegno

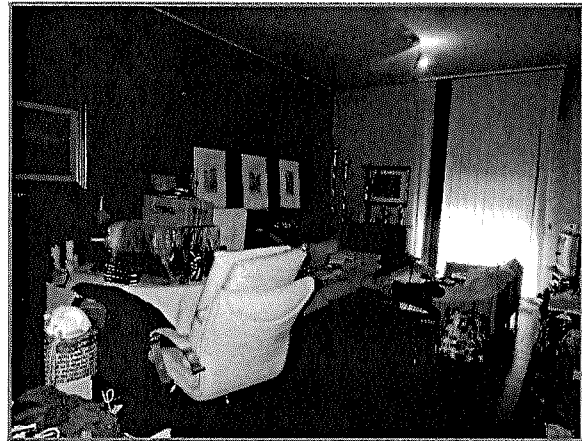


Foto del salone

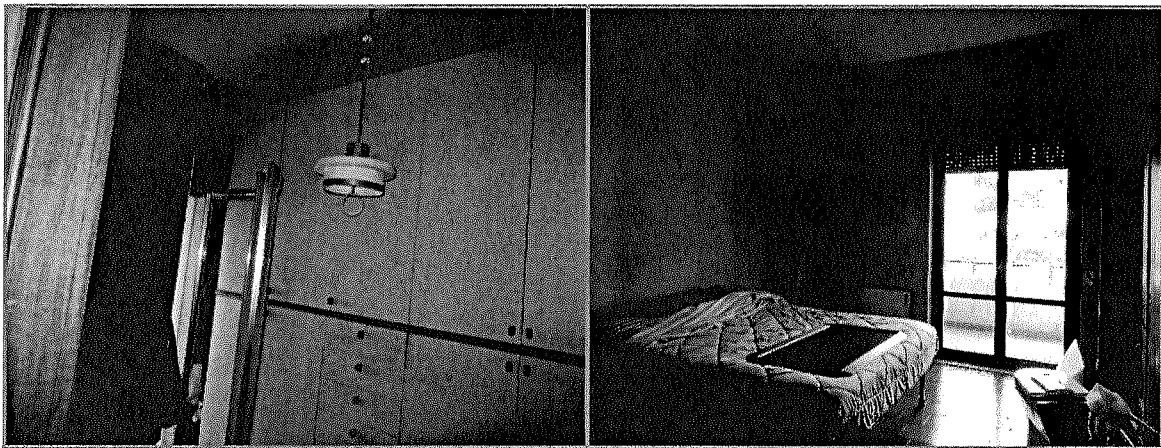


Foto della cucina

Foto della camera da letto



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Ill.ma Dott.ssa Giudice
Maria Cristina Di Stazio

OGGETTO: integrazione per la relazione di stima nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n.22/2023, calcolo del valore di usufrutto e della nuda proprietà per i due immobili in Via Sebastiano Olivieri 9 - Siracusa

I principi di calcolo

Il calcolo dell'usufrutto si effettua utilizzando i coefficienti aggiornati nella G.U. n.305 del 31/12/2024, con D.M. 27 dicembre 2024 pubblicati a pag.22, alla voce "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025".

Dalla G.U. del 31/12/2024: "Visto il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, come modificato dal decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139;

Visto, in particolare, l'art. 46, comma 5 -bis del medesimo testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, ove è stabilito che: Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 2, lettera a) , sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta. (...)

Visto il decreto 10 dicembre 2024 del Ministro dell'economia e delle finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 294 del 16 dicembre 2024, con il quale la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile è fissata al 2 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2025 (...). Considerato che, ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis dell'art. 46 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e di cui ai commi 1 e 1-bis dell'art. 17 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento (...) Il prospetto dei coefficienti per la determinazione della base imponibile dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni è determinato assumendo 2,5 per cento come misura di riferimento, ossia il saggio legale degli interessi stabilito per l'anno 2024 con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 29 novembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11 dicembre 2023, come da prospetto di cui all'allegato 1 del decreto legislativo 18 settembre 2024, n. 139."

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Articolo 14 - Beni immobili e diritti reali immobiliari

"La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: (...) c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato a norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse (...)."

Articolo 17 - Rendite e pensioni

"La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: (...) c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia (...)."



Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Il valore dell'usufrutto si determina moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse attualmente 2,5% (la rendita annua). Quindi, moltiplicando la rendita per il valore del coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario (indicato nella tabella del DPR 131/1986).

I valori di piena proprietà per i due immobili oggetto di causa, valutati nella relazione tecnica, in Via Sebastiano Olivieri 9 sono: per l'immobile A **143.400,00 €** e per l'immobile B **95.075,00 €**.

Si procede, quindi, al calcolo del valore di usufrutto e di quello relativo alla nuda proprietà, considerando i parametri riferiti all'età dell'usufruttuario con riferimento alle tabelle aggiornate del 2025.

Età dell'usufruttuario (████████████████████): 85 anni

- coefficiente di età: 8

- valore di usufrutto: 20%

- valore di nuda proprietà: 80%

- tasso di interesse legale applicato 2025: 2,50%

Valore **dell'immobile A** in piena proprietà: **143.400,00 €** (a)

Tasso di interesse legale: **2,5%** (b)

Età del beneficiario anni 85 - coefficiente da tabella decreto MEF = **8** (c)

Rendita annua (a) x (b) = 143.400,00 x 2,5% = **3.585,00 €** (d)

Valore dell'usufrutto: (d) x (c) = 3.585,00 € x 8 = **28.680,00 €** (e)

Valore della nuda proprietà: (a) - (e) = **114.720,00 €** (f)

Valore **dell'immobile B** in piena proprietà: **95.075,00 €** (a)

Tasso di interesse legale: **2,5%** (b)

Età del beneficiario anni 85 - coefficiente da tabella decreto MEF = **8** (c)

Rendita annua (a) x (b) = 95.075,00 x 2,5% = **2.376,88 €** (d)

Valore dell'usufrutto: (d) x (c) = 2.376,88 € x 8 = **19.015,00 €** (e)

Valore della nuda proprietà: (a) - (e) = **76.060,00 €** (f)

In conclusione dai calcoli effettuati, il valore della nuda proprietà per l'immobile A è di **114.720,00 €**,

invece il valore di nuda proprietà per l'immobile B è di **76.060,00 €**.

Siracusa 27/01/2025

arch. I Ivana Greco

