

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESEC. IMMOBILIARE N°200/2020 R.G.**

**PROMOSSA DA:**

**NEW FDM S.P.A.**

**CONTRO:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA**

**UDIENZA del 15/09/2021**

Siracusa, li

**II C.T.U.**

(Dr. Ing. Alessandro Gurrieri)



## Indice

---

LOTTO 1:.....	10
quesito 1.I).....	10
quesito 1.II) .....	11
quesito 1.III).....	11
quesito 2.I).....	12
quesito 2.II) .....	13
quesito 2.III) .....	16
quesito 2.IV) .....	16
quesito 2.V).....	17
quesito 2.VI) .....	17
quesito 2.VII).....	19
quesito 2.VIII).....	19
quesito 2.IX) .....	20
quesito 2.X).....	28
quesito 2.XI) .....	28
LOTTO 2:.....	29

## Allegati

---

- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Schema Planimetrico
- CDU rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Siracusa
- Certificato di Abitabilità
- Atto di assegnazione
- Nota di trascrizione



- Copia Certificato di residenza
- Istanze e PEC
- Documentazione fotografica
- Certificazione Energetica – APE
- Verbale di sopralluogo
- Spese



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva iscritta al n°200/2020 R.G.**

G. E. : Dott.ssa Concita CULTRERA

contro

promossa da

NEW FDM S.p.A.

Udienza: 15/09/2021

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 11/01/2021 ha ricevuto l'incarico di redigere una relazione di stima dei beni oggetto del pignoramento relativo alla procedura in oggetto, con riferimento ai quesiti peritali posti dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera, che per completezza qui di seguito si riportano:

1. PROVVEDERE:
  - 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;*

2. REDIGERE 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;*
  - 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:*

- *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;*

- *iscrizioni di ipoteche;*

- *trascrizioni di pignoramenti;*

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

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*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 l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*



**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;*
- 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;*

**LOTTO 1:**

**Appartamento sito in Via Caduti di Nassiriya n.1 - 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.IIa 999 sub 24 – Piano primo e secondo – Scala A.**

**Locale Garage sito in Via Caduti di Nassiriya n.1 - 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 29 p.IIa 999 sub 16 – Piano terra – Scala A.**

**quesito 1.I)**

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un edificio a destinazione residenziale inserito in un complesso condominiale (ex Cooperativa Edilizia "AMICIZIA") costituito da due edifici e n.4 scale, che si sviluppano su cinque elevazioni fuori terra, con copertura a falde inclinate. Il complesso condominiale è situato all'interno del centro abitato del Comune di Siracusa in posizione periferica, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via, denominata Via Caduti di Nassiriya, all'altezza del numero civico 1.



Completa la proprietà un locale garage posto al piano terra dell'edificio A con accesso da area condominiale.

Il bene confina a nord con area condominiale, ad est con altra ditta, a sud con area condominiale, ad ovest con altra ditta, salvo altri e più precisi confini.

I beni del lotto 1 risultano essere censiti al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicati:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
29	999	24	Piano primo e secondo	A/3 Cl. 3	6 vani	€. 557,77
29	999	16	Piano terra	C/6 Cl. 4	18 mq	€. 108,77

Dalla lettura delle visure catastali storiche aggiornate si evince che gli immobili sono in testa per la quota di 1/1 della proprietà, del Signor \_\_\_\_\_) il 05.01.1954.

**quesito 1.II)**

Il CTU, a seguito delle indagini propedeutiche svolte al fine di individuare e descrivere correttamente il bene oggetto di stima, ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'estratto di mappa, le visure catastali storiche e le planimetrie catastali degli immobili.

**quesito 1.III)**

Il bene in oggetto sarà identificato successivamente come "LOTTO 1" per distinguerlo dagli altri immobili (Abitazione in villa e terreno siti in Contrada Cozzo Villa nel territorio del Comune di Siracusa)



oggetto del pignoramento, ma che non verranno trattati in questa relazione ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2020, n. 183 (il cosiddetto Decreto Milleproroghe) che, con l'articolo 13, comma 14, ha posticipato al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla prima casa e il rilascio degli immobili *"Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa fino al 30 giugno 2021 ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore"*. La suddetta applicazione del Decreto avviene a seguito della produzione di parte esecutata di idoneo certificato di residenza rilasciato dal Comune di Cesena in data 15.02.2021

### **quesito 2.I)**

Dal sopralluogo effettuato in data 18.03.2021 a seguito di intesa con il Curatore Avv. Donatella Vinci, anch'ella presente alle operazioni peritali, è emerso che l'appartamento è inserito all'interno di un complesso condominiale (ex Cooperativa Edilizia "AMICIZIA") con accesso carrabile da via Caduti di Nassiriya n. 1, costituito da due edifici a cinque elevazioni fuori terra, più precisamente è ubicato al primo e secondo piano della scala A.

La zona in cui sorge l'immobile è inserito nella zona periferica nord, nelle vicinanze del parco della Neapolis (Teatro Greco), caratterizzata dalla prevalente destinazione residenziale e commerciale.



Essendo zona abitata del centro cittadino, è servita dai servizi essenziali di quartiere quali uffici, istituti scolastici, impianti sportivi e negozi di vario genere, nonché dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile è individuato con le coordinate: Latitudine 37.085411,–  
Longitudine 15.273079

### **quesito 2.II)**

Lo stabile condominiale è stato edificato con una struttura portante in cemento armato ordinario, solai piani latero-cementizi gettati in opera, tamponamenti con mattoni di laterizi a doppia foderia e tramezzi in laterizio. Il solaio di copertura è con struttura in laterocemento di tipologia a falde rivestito con tegole. Esternamente i prospetti condominiali sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina di colore bianco e rosa. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato di colore bianco con vetro camera completati con avvolgibili di colore chiaro in materiale plastico, mentre gli infissi interni sono in legno di colore noce del tipo tamburato. Internamente l'appartamento è sviluppato su due livelli e precisamente è costituito al piano primo dall'ingresso, un soggiorno-pranzo con annessa cucina, un ripostiglio in una parte del sottoscala con accesso diretto dalla cucina e dal vano scala; al piano secondo è composta da tre camere (una con wc interno), bagno, disimpegno, portico-lavanderia e due balconi. Attualmente il vano soggiorno, rappresentato al piano primo della planimetria catastale, è stato modificato e trasformato in un mini appartamento con ingresso indipendente dal corridoio-vano scala condominiale, composto da



ingresso-soggiorno, camera, wc-lavanderia e angolo cucina ricavato nel balcone opportunamente chiuso con una struttura amovibile in alluminio e vetro. Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio e dei due wc, sono dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'appartamento presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione in ceramica monocottura dell'epoca della costruzione, così come nei servizi. Il bagno ed i wc sono rivestiti con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, le restanti camere sono intonacate e tinteggiate con idropittura di diversi colori e tonalità nei vari ambienti abitativi.

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia funzionanti, di pompe di calore in alcuni ambienti e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e piastre radianti in alluminio. Nulla è dato sapere circa la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia.

La superficie commerciale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 160 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta dell'appartamento (142 mq), quella dei balconi (18 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,30, del portico (6 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,35 e del garage (20 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,50 trattandosi di superfici non residenziali.



Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile risulta pari a:

- Superficie Appartamento:      mq. 142 x 1,00 =      mq. 142,00
- Portico:                              mq. 6,00 x 0,35 =      mq. 2,10
- Balcone:                              mq. 18,00 x 0,30 =      mq. 5,40
- Garage: \_\_\_\_\_ mq. 22,00 x 0,50 =      mq. 11,00

**TOTALE Superficie Commerciale:      mq. 160,50**

L'appartamento, in dettaglio, è composto da:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
<b>PIANO PRIMO</b>	
Ingresso 1	5,60
Soggiorno 1	11,65
Cucina	8,78
Ripostiglio	2,90
Ingresso 2	2,75
Soggiorno 2	10,55
Camera	12,95
Veranda-Cucina	5,90
<b>PIANO SECONDO</b>	
Camera	17,65
Camera	14,65
Camera	11,05
Bagno	6,15
WC	4,85



Disimpegno	4,00
Balcone	3,05
Balcone	3,05
Portico-lavanderia	6,10

L'altezza interna utile netta è di 2,75 metri

### **quesito 2.III)**

A seguito dei colloqui telefonici intercorsi tra il CTU ed con il Custode Giudiziario Avv. Donatella Vinci, che ha prontamente preso contatti con il Sig. [redacted], si è addivenuti alla definizione di una data per il sopralluogo; pertanto il giorno 18.03.2021 il CTU, si è recato presso l'immobile di via Caduti di Nassiriya n.1 nel territorio del Comune di Siracusa, dove era atteso dallo stesso Custode e dal Signor [redacted], il quale si è reso disponibile a fare visionare l'immobile allo scrivente, a fare effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto accertare che l'immobile è abitato dal di lui figlio [redacted] e famiglia, come da dichiarazione resa a verbale dal signor [redacted].

Il bene è pervenuto al signor [redacted] con atto di assegnazione rogato Notaio Angelo Bellucci in data 09.08.1996 al Repertorio n. 54750 ed alla Raccolta n.15507.

### **quesito 2.IV)**

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.





### **quesito 2.V)**

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 27.07.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa ai nn. 13354/1319, per un importo di euro 300.000,00 (sorte capitale di euro 150.000,00) a favore del Credito Aretuseo Banca di Credito Cooperativo soc. coop., con sede in Siracusa C.F. 01465330890, contro ..... il ..... il 12.02.1954;
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 31.07.2020 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa ai nn. 10691/1205, per un importo di euro 86.000,00 (sorte capitale di euro 58.877,13) a favore di New FDM S.p.A., con sede in Modica (RG) C.F. 01496790880, contro ..... il 05.01.1954.

Le trascrizioni gravanti sulle unità immobiliari, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono le seguenti:

- Verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 06.11.2020 ai nn. 16636/12015 a favore di New FDM S.p.A., con sede in Modica (RG) C.F. 01496790880, contro ..... il 05.01.1954.

### **quesito 2.VI)**

In data 28.04.2021 il CTU ha presentato presso il Settore Urbanistica



– Area 3 Territorio - del Comune di Siracusa formale istanza di richiesta copia atti che attestassero la regolarità urbanistica del complesso condominiale all'interno del quale è ubicato l'appartamento del sig. \_\_\_\_\_, a seguito della quale il CTU ha acquisito copia della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima.

In particolare si è acquisita:

- Copia certificato di abitabilità dalla quale si deduce che l'immobile è stato costruito con progetto approvato con Concessione Edilizia n°4 del 10 febbraio 1992 e della variante n.572 del 02 marzo 1995;

Dal sopralluogo effettuato in data 18.03.2021 è emerso che confrontando la planimetria acquisita all'Agenzia del Territorio di Siracusa con i luoghi oggetto di indagine, questa risulta parzialmente difforme per una diversa distribuzione interna a seguito di realizzazione di un mini appartamento nella zona del soggiorno, con accesso indipendente.

E' necessario procedere al nuovo accatastamento dell'immobile mediante procedura docfa ed alla regolarizzazione edilizia, pertanto, nella stima finale del valore dell'immobile verranno decurtate le presumibili spese tecniche e spese fisse occorrenti al deposito ed alla approvazione della nuova planimetria.

Dalle indagini esperite presso il Settore Urbanistica – Area 3 Territorio - del Comune di Siracusa risulta che in data 11 dicembre 1995 Prot. n°5549/Ig il Sindaco di Siracusa ha autorizzato



l'abitabilità dell'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento.

A seguito di istanza del 23.03.2021 il funzionario capo servizio del Comune di Siracusa – Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22.04.2021, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 29 particella 999 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata: in parte in "Zona B2.3" (Aree sature di edilizia convenzionata), assoggettata alle prescrizioni ed ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

**quesito 2.VII)**

Nello zona soggiorno al piano primo il CTU ha accertato la realizzazione di un mini appartamento con ingresso indipendente dal corridoio-vano scala condominiale, composto da ingresso-soggiorno, camera, wc-lavanderia e angolo cucina ricavato nel balcone opportunamente chiuso con una struttura amovibile in alluminio e vetro, per la cui regolarizzazione si dovrà procedere a presentare pratica edilizia in sanatoria al Comune di Siracusa ed aggiornamento catastale con redazione e presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio.

**quesito 2.VIII)**

Il CTU ha proceduto a redigere e depositare, presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana, l'attestazione di prestazione



energetica dell'immobile che si allega alla presente.

**quesito 2.IX)**

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

**Stima per capitalizzazione dei redditi netti**

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 20%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato e calcolato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.



- **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

$$I = (R1 + R2) / (P1 + P2)$$

dove R1 ed R2 sono i redditi unitari annui, invece P1 e P2 sono i prezzi unitari di immobili all'interno dello stesso segmento di mercato, aventi gli stessi parametri di riferimento quali la localizzazione, la tipologia edilizia e la destinazione d'uso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare ed a seguito della consultazione della tabella OMI relativa al II semestre 2020 del Comune di Siracusa (Periferica/V.Le S.Greca-Lentini-V.Le Comuni - S.Panagia- P.Za Provincie - Vie Belvedere -Avola -Noto-Europa-Villa Ortisi-Butera-S.Freud), si deduce che per immobili simili a quello oggetto di perizia si hanno i seguenti valori:

$$R1 = 31,2 \text{ euro/mq anno}$$

$$R2 = 48 \text{ euro/mq anno}$$

$$P1 = 700 \text{ euro/mq}$$

$$P2 = 950 \text{ euro/mq}$$

Pertanto, il saggio di capitalizzazione da utilizzare è:

$$I = 79,20 / 1.650 = \mathbf{4,80\%}$$

Avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari
- A seguito di consultazione della tabella O.M.I. II semestre 2020 del Comune di Siracusa (Periferica/V.le S.Greca-Lentini-V.Le Comuni - S.Panagia- P.za Provincie - Vie Belvedere - Avola -Noto-Europa-Villa Ortisi-Butera-S.Freud)



si stima che il presumibile valore locativo dell'immobile ammonti ad €. 680,00 mensili.

*Reddito lordo annuo:* €. 680,00 x 12 = €. 8.160,00

*Detrazione:* 20% x €. 8.160,00 = - €. 1.632,00

*Reddito netto annuo:* €. 6.528,00

*Probabile valore venale:*

€. 6.528,00/4,80% = €. 136.000,00

### **Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)**

Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach. Procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, sulla scorta delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso sono stati selezionati tre immobili immessi sul mercato tramite il portale immobiliare.it (asking prices) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al nostro subject da valutare.

Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona , desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2020, per andare a compensare il prezzo richiesto, trattandosi di immobili immessi nel mercato ma non ancora compravenduti.



Di seguito lo sviluppo della procedura per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale degli immobili oggetto di stima.



## - Inquadramento



## - Inquadramento satellitare



## - Inquadramento catastale





<b>Cliente</b>	NEW FDM S.p.A. contro Cerruto Antonino	NSG	
----------------	--	-----	--

Provider		ID Perito	
Perito	ING. GURRIERI ALESSANDRO	Ischr. Albo prof.	1231 Sez. A - ORDINE Ingegneri Siracusa

### MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	Foto	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia						<b>Siracusa</b>
Comune	Siracusa	Siracusa	Siracusa			<b>Siracusa</b>
Frazione / Località						
Indirizzo	Viale Scala Greca	via sigmund freud	Via Luigi Maria Monti			<b>viale regina margherita n. 13/f</b>
Latitudine	37,088699	37,085300	37,091800			<b>37,0662057</b>
Longitudine	15,272000	15,268800	15,257200			<b>15,2872427</b>
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			
Origine del dato	Sito Internet	Sito Internet	Sito Internet			
Fonte	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it			
* Data (mesi) (n)	2	6	3			
Descrizione	Su viale Scala Greca immobile di sei vani più servizi così composto: ingresso, salone doppio, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, 2 camerette, bagno con vasca, doppio servizio e ripostiglio. L'appartamento in buono stato presenta infissi in legno con persiane, impianto di riscaldamento autonomo, posto auto	rif: 33661068-1 - rif 33661068-1 vendesi appartamento con garage zona scala greca ,si presenta in ottime condizioni con rifiniture eleganti ,contesto recintato,l'immobile si trova in una zona tranquilla a pochi metri da scala greca ,zona con presenza di servizi e scuole,si compone di un ingresso sul salone	pizzuta: in signorile residence appartamento di 125 mq con garage, con esposizione su 3 lati, luminoso e arioso con vista etna. recente costruzione anno 2004, contesto recintato. l'immobile e' composto da ingresso su salone, cucina con sala da pranzo, corridoio con ampio disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno principale e doppio			
Disponibilità						
Anno di costr./ristruttur.						
Qualità tipologica						
Stato manutenz. fabbricato						
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Medio			<b>Medio</b>
* Dotazione impiantistica	Minimo	Minimo	Massimo			<b>Medio</b>
Livello finiture						
* N° servizi igienici	2	2	2			<b>2</b>
* Livello piano (n)	2	3	1			<b>0</b>
* Ascensore	Presente	Presente	Presente			<b>Presente</b>
Efficienza energetica	G	E	D			
Esposizione						
Luminosità						
Funzionalità						
Panoramicità						
* Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			<b>1</b>
* Sup.commerciale (mq)	<b>150</b>	130	135			<b>159,5</b>
* Prezzo richiesto	€ 150.000	€ 143.000	€ 168.000			
Sconto (eventuale)	15%	15%	15%			
Prezzo scontato	€ 127.650	€ 121.693	€ 142.968			



## Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 127.650	€ 121.693	€ 142.968			<del>159,5</del>
Data (mesi) (n)	2	6	3			
Sup. comm. (mqe.)	150	130	135			159,5
Dotazione impiantistica (n)	1	1	3			2
Servizi igienici (n)	2	2	2			2
Ascensore (0-1)	1	1	1			1
Livello Piano (n)	2	3	1			0
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	0	1	1			1

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 851
----------------------------	--------	-------

Data	Riv. annua	-1,00%
------	------------	--------

Servizi igienici	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	10

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	10

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Presente
------------------------	----------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250
--------------------	---------------------	-------

Box / Posto auto	Valore	€ 9.000
------------------	--------	---------

## Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	-€ 106	-€ 101	-€ 119		
Sup. comm. (mqe.)	€ 851	€ 936	€ 1.059		
Dotazione impiantistica (n)	€ 6.667	€ 6.667	€ 6.667		
Servizi igienici (n)	€ 3.571	€ 3.571	€ 3.571		
Livello Piano (n)	€ 1.277	€ 1.217	€ 1.430		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000		

## Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	-€ 213	-€ 608	-€ 357		
Sup. comm. (mqe.)	€ 8.085	€ 25.105	€ 20.850		
Dotazione impiantistica (n)	€ 6.667	€ 6.667	-€ 6.667		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	-€ 2.553	-€ 3.651	-€ 1.430		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	-€ 9.000	-€ 9.000		

Prezzi aggiustati finali	€ 139.635	€ 140.205	€ 146.364	0	0
--------------------------	-----------	-----------	-----------	---	---

Peso dei comparabili	33%	33%	34%		
----------------------	-----	-----	-----	--	--

Massimo	€ 146.364
Minimo	€ 139.635

100%

**Valore del soggetto (€)**

**142.111**

Divergenza	4,82%	< 5%
------------	-------	------

**Valore di mercato unitario (€/mq)**

**891**

### Note

Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach. Nella valutazione del bene non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2020.

Data

22/05/21



Il valore unitario determinato è pari a € 891,00/mq..

Pertanto, con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$mq. 160,50 \times 891,00 \text{ €/mq} = \text{€} 143.005,50$$

### **VALORE IMMOBILE**

$$\text{€} (136.000,00 + 143.005,50) / 2 = \text{€} 139.502,75$$

Ed in cifra tonda: **€ 140.000,00**

(euro centoquarantamila/00)

### **Stima spese tecniche per aggiornamento planimetria**

Al fine di depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la planimetria aggiornata così come riscontrata in sede di sopralluogo, si stima un costo di circa 1.500,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.

### **Stima spese tecniche per regolarizzazioni edilizie**

Al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna, la divisione dell'immobile in due unità abitative, nonché la chiusura del balcone – soggiorno con struttura amovibile in alluminio, si dovrà procedere a presentare al Comune di Siracusa idonea pratica edilizia per la quale si stima un costo di circa 3.500,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.

### **Stima spese condominiali**

Al fine di regolarizzare la posizione debitoria nei confronti del Condominio ex Cooperativa Edilizia "Amicizia", a seguito della rendicontazione fornita dall'amministratore pro-tempore del Condominio alla data dell'08 giugno 2021, tenendo altresì conto



della rata ordinaria mensile pari ad €. 55,00 ( euro cinquantacinque/00) relativa al mese di giugno 2021, non ancora versata, e della quota straordinaria deliberata dall'assemblea condominiale pari ad €.168,25 (euro centosessantotto/25), si stima un costo di 223,25 Euro per spese ordinarie e straordinarie.

### **VALORE FINALE**

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, ed alla detrazione delle spese tecniche per aggiornamento planimetrico, regolarizzazione urbanistica e regolarizzazione spese condominiali, resta pertanto così determinato:

€. 140.000,00-€. 1.500,00-€. 3.500,00 - €. 223,25 = €. 134.776,75

Ed in cifra tonda: **€. 135.000,00**

(euro centotrentacinquemila/00)

### **quesito 2.X)**

Non si riscontrano quote indivise.

### **quesito 2.XI)**

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà.



## **LOTTO 2:**

**Abitazione in villa sita in Traversa Cozzo Villa n.2 – Contrada Cozzo Villa - 96100 Siracusa distinta al N.C.E.U. al foglio 144 mappale 139 sub 2 – Piano terra.**

**Terreno sito in Traversa Cozzo Villa n.2 – Contrada Cozzo Villa - 96100 Siracusa distinto al N.C.T. al foglio 144 mappale 142.**

I sopraindicati immobili oggetto del pignoramento non verranno trattati in questa relazione ai sensi del Decreto Legge 31 dicembre 2020, n. 183 (il cosiddetto Decreto Milleproroghe) che, con l'articolo 13, comma 14, ha posticipato al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla prima casa e il rilascio degli immobili *"Al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa fino al 30 giugno 2021 ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore"*.

L'applicazione del Decreto avviene a seguito della produzione da parte del signor \_\_\_\_\_, del certificato di residenza rilasciato dal Comune di Cesena in data 15.02.2021, che attesta la residenza dello stesso presso l'immobile di Traversa Cozzo Villa n.2 nel Comune di Siracusa.



## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **LOTTO 1:**

**Appartamento sito in Via Caduti di Nassiriya n.1 - 96100  
Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 999 sub  
24 – Piano primo e secondo – Scala A.**

**Locale Garage sito in Via Caduti di Nassiriya n.1 - 96100  
Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 999 sub  
16 – Piano terra – Scala A.**

### **VALORE A BASE D'ASTA:**

**€. 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00)**

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Siracusa, lì 16/06/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri

