

CTU

ARCH. ELEONORA SPINA

Albo Architetti Prov. Di Siracusa n. 934

Tel. 0931 948411

Cell. 3920359628

architetto.lespina@gmail.com

PEC: archi_esp@archiworldpec.it

P.IVA: 01922210891



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA di ESECUZIONE IMMOBILIARE
DELL'ESECUZIONE**

GIUDICE

DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

N. 342/2024 R.G.

PROMOSSO DA

OMISSIS

NEI CONFRONTI DI

OMISSIS

BENE PIGNORATO:

COMUNE DI LENTINI – VIA MURGANZIO n. 51 Interno B Piano 2

IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 91, PART. 7788, SUB. 3, PART. 7791, SUB. 4

RELAZIONE TECNICA DEL CTU



CONTENUTI

L'INCARICO	.....PAG. 3
I QUESITI	.....PAG. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	.....PAG. 7
I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	.....PAG. 7
II. ACCESSO AI LUOGHI	.....PAG.7
III. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	.....PAG. 8
IV. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	.....PAG. 8
V. REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO	.....PAG. 8
V. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	.....PAG. 9
VII. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	.....PAG. 10
VIII. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO	.....PAG. 11
IX. DIVISIBILITÀ DEL BENE	.....PAG. 11
X. RIEPILOGO	.....PAG. 12
CONCEDO CTU	.....PAG. 12
ELENCO ALLEGATI	.....PAG. 13



L'INCARICO

In data 09 Gennaio 2025, l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Siracusa, la Dott.ssa Concita Cultrera, nominava la sottoscritta arch. Eleonora Spina, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 934 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura n. 342/24 R.G., relativa alla valutazione dell'immobile sito nel comune di Lentini in Via VIA MURGANZIO n. 51 Interno B Piano 2.

I QUESITI

l'Ill.ma Dott.essa Giudice disponeva al C.T.U. di effettuare:

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;

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 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 *3 bis*; 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 *3 ter*; 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.16**bis** 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; 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.



LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico dell'immobile;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica presso l'Ufficio SUE del Comune di LENTINI.
- f) Comunicazioni con le parti;
- g) Stesura della Relazione Peritale.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto consiste in un appartamento, ubicato al secondo piano, int. B, in Lentini, Via Murganzio n.51, ed identificato al NCEU al foglio 91, part. 7788, sub 3 e part. 7791, sub. 4, di 3.5 vani, cat. A/4, rendita catastale 108,46 euro. GPS: Latitudine 37.2862633, Longitudine 14.9979446.

La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha accertato la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. La planimetria catastale presente agli atti è conforme ai dati riportati nell'atto di pignoramento ma non è conforme allo stato di fatto verificato in fase di sopralluogo.

II. ACCESSO AI LUOGHI

Ultimate le operazione propedeutiche al primo accesso ai luoghi, la sottoscritta ha fissato per il 27/02/2025 alle ore 15:00, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, comunicando alle parti l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo di Pec.

Il giorno stabilito all'ora e luogo indicato, la sottoscritta CTU, recatasi sui luoghi, è stata ricevuta dal sig. *OMISSIS*, ivi residente, occupante dell'immobile in quanto sua abitazione. Le operazioni sono proseguite con rilievo geometrico e fotografico dell'unità immobiliare, oltre all'acquisizione delle informazioni circa la regolarità edilizia dell'immobile, sullo stato di manutenzione e conservazione, nonché le informazioni e l'indagine per la redazione dell'APE.

Ultimate le operazioni peritali, alle ore 16:00, è stato redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dai presenti.



III. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

LOTTO UNICO - Il bene oggetto di stima è situato in un edificio di costruzione ante '67, con accesso in Via Murganzio n.51.

Il suddetto appartamento si trova al secondo piano, interno B, raggiungibile tramite scala interna; risulta essere arredato ed è in mediocre stato di manutenzione (Art. 21 L 392-1978).

Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi in riferimento al sopralluogo effettuato, l'immobile è composto da un ingresso/salotto con una zona pranzo, una piccola cucina, una camera da letto con bagno ed un ripostiglio da cui si accede dal vano scala.

L'appartamento è regolarmente pavimentato con mattonelle di ceramica a tappeto in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno nel quale cambia il colore ed il formato.

Le murature non presentano segni di dissesto, ma sono presenti tracce di umidità e condensa nei soffitti, soprattutto nella zona dell'ingresso/salotto. Le porte interne sono in legno tamburato con vetri modello anni 50/60, gli infissi esterni della camera da letto, della cucina e del bagno sono in alluminio con vetro singolo e scuri, mentre quello del soggiorno è in pvc con vetro doppio e tende, infine, non è presente nessun tipo di impianto termico.

Per quanto potuto accertare, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica (APE).

IV. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

La sottoscritta ha visionato gli atti presenti nel fascicolo, la visura storica e l'ispezione ipotecaria, l'atto di trascrizione del bene, ed ha verificato la titolarità dell'immobile: l'immobile risulta essere di proprietà per 1/1, del sig. OMISSIS, nato a LENTINI (SR) il 06/03/1968. Alla data dell'accesso 27/03/2025, l'immobile risulta occupato dallo stesso, in quanto propria abitazione che ha permesso il sopralluogo come da verbale sottoscritto il 27/02/2025 (ALL.04).

V. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – EDILIZIO

L'immobile risulta edificato mediante Licenza Edilizia n. 3/37 del 18/01/1937 (ALL. 07).

Il fabbricato è stato oggetto di una sanatoria per la costruzione abusiva del piano ammezzato nel pianterreno (Concessione Edificatoria in Sanatoria n. 23780 del 04/10/1991, ALL. 06).

Durante il sopralluogo del 27/02/2025 sono state riscontrate delle difformità, quali opere interne di modifica dei tramezzi, specificando che non si tratta di variazioni essenziali, sono sanabili con la presentazione di una "C.I.L.A. tardiva" ex art. 6 bis c.5 D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000€, oltre ai diritti di segreteria pari ad oggi a 100 €. Saranno poi da aggiungere i costi per spese tecniche di un professionista abilitato che dovrà predisporre tale pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, pari a circa 1.500€ (compresa iva e Cassa + spese) per C.I.L.A. "tardiva" e



Do.C.Fa., si presume una spesa totale di sanatoria pari a circa 2.500,00 euro. Tale spesa sarà detratta al valore finale dell'immobile.

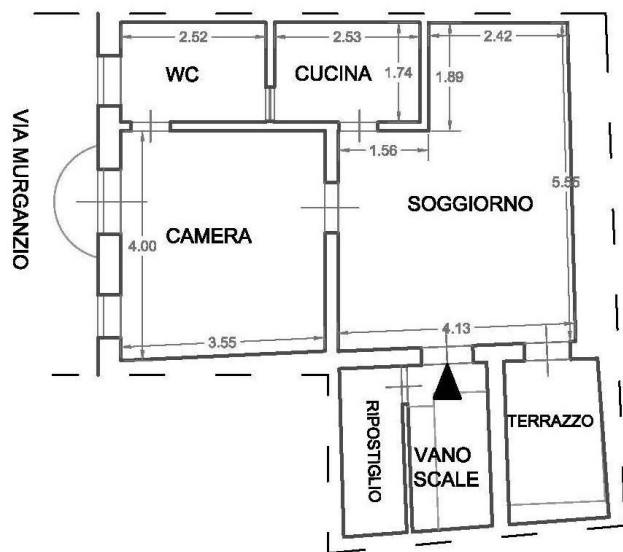


Fig1. Rilievo del 27/02/2025

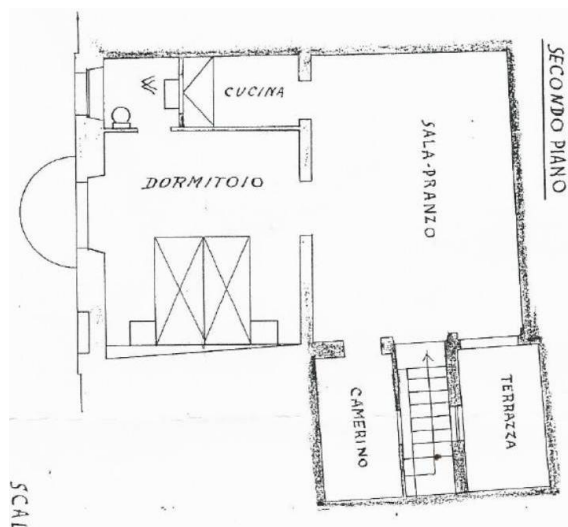


Fig2. Licenza edilizia N.3/37 del 18/01/1937(ALL.07)

VI. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sull'immobile grava un atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate:

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20850

Registro particolare n. 16292

Presentazione n. 39 del 30/10/2024

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/10/2024 Numero di repertorio 4717

Pubblico ufficiale OMISSIS

Codice fiscale OMISSIS

Sede SIRACUSA (SR)

VII. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto con la valutazione, adottando due criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini di mercato immobiliare, per conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, nella zona in cui ricade il bene pignorato.

Tenuto presente il mercato dei beni immobili consimili, le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulle entità immobiliari stesse, la posizione, la vetustà, l'uso, la richiesta di mercato, la disponibilità dei beni e quanto necessario per fare una valutazione obiettiva, la sottoscritta, dopo aver consultato operatori immobiliari della zona, indica quale valore medio di riferimento la cifra di 550,00 €/mq (cinquecentocinquanta,00€/mq).

2. Stima per valori unitari **fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico fornito delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate** (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE GARIBALDI-MURGANZIO-VERDI-TESTA-SETTEMBRINI-ALAIMO-MILLE-DONIZZETTI-COLOMBO-IACOPO-PITAGORA-PZE UMBERTO I-DUOMO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	580	850	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	630	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	365	540	L	1,8	2,5	L

Valore medio di mercato della suddetta tabella: 530,00 €/mq

Pertanto, la media tra i due valori di mercato considerati precedentemente sarà:
 $(550€/mq+530€/mq)/2 = \underline{540,00 €/mq}$



CALCOLO VALORE LOCATIVO

Anche in questo caso, dopo aver consultato operatori immobiliari della zona, viene indicata quale valore medio di riferimento la cifra di 5,70 €/mq.

Mentre dal modello statistico fornito delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate avremo un valore medio di locazione di 1,85 €/mq.

Pertanto, la media tra i due valori di locazione trovati sarà $(5,70€/mq+1,85€/mq)/2 = 3,77 €/mq$

VIII. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

L'immobile nel complesso presenta una superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/1998, tenendo conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni e perimetrali nella misura del 100% fino ad uno spessore massimo di cm 50 (50% dei muri divisorii esterni in comune); delle superfici ragguagliate dei balconi al 30%.

Pertanto, secondo le consistenze dichiarate nella planimetria catastale vigente la superficie commerciale viene ad essere così determinata:

consistenza superficie commerciale catastalmente assentita

- abitazione (locali principali e accessori): 56,00 mq
- balconi: 2 mq x 30% = 0,6 mq

Sommano: 56,06 mq

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq

valore medio mercato stimato: 540,00 €/mq

pertanto, avremo:

$56,06 \text{ mq} \times 540,00€/mq = 30.272,40 €$ arrotondando **30.300,00 € (trentamilaetrecento,00 €)**

da cui andranno detratti i costi di regolarizzazione immobile (2.500,00€)

$30.300,00€ - 2.500,00€ = 27.800€$ arrotondando **28.000,00€**

VALORE LOCATIVO

Il valore locativo dell'immobile, mediante il valore trovato con il procedimento utilizzato nel paragrafo VI) sarà: $56,06 \text{ mq} \times 3,77 €/mq = 211,34 €$ arrotondato **210,00 € mensili (duecentodieci,00 €)**.

IX. DIVISIBILITÀ DEL BENE

Non si ritiene di non dover procedere alla divisione del bene, in quanto non comodamente divisibile.



X. RIEPILOGO

CONCLUSIONI DEI PROCESSI ESTIMATIVI

Riepilogando il valore dell'immobile ottenuto mediante i criteri di stima sopra descritti si ha:

Valore di vendita dell'unità immobiliare = 28.000,00 €

Valore di locazione dell'unità immobiliare = 210,00 € al mese

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta C.T.U. il valore del bene così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Allega nel contempo, il verbale delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione a corredo.

Con osservanza

Siracusa, 15/09/2025

C.T.U.

Arch. Eleonora Spina



ELENCO ALLEGATI

1. ALL.01 – RELAZIONE FOTOGRAFICA
2. ALL.02 - COMUNICAZIONI ALLE PARTI
3. ALL.03 – RICEVUTA ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI
4. ALL.04 - VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
5. ALL.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
6. ALL.06 – CONCESSIONE EDILIZIA PIANO AMMEZZATO DELLA PALAZZINA
7. ALL.07 – LICENZA EDILIZIA
8. ALL.08 – VISURA PLANIMETRICA DELL'IMMOBILE
9. ALL.9 – VISURA STORICA DELL'IMMOBILE
10. ALL.10 – ESTRATTO DI MAPPA
11. ALL.11 – ISPEZIONE IPOTECARIA
12. ALL.12- A.P.E.

