

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 372 DEL R.G.ES. ANNO 2024

PROMOSSA DA:, rappresentata e difesa dall'Avv. C.
Micieli.

CONTRO:

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: D.ssa Concita Cultrera

Data udienza: 02.12.2025.

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 08 Settembre 2025



INDICE

1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	9
3. DESCRIZIONE DEL BENE	11
3.1 LOTTO UNICO	11
3.1.1 Individuazione del bene	11
3.1.2 Descrizione dei beni	11
3.1.3 Stato di possesso	13
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	13
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	15
4. VALUTAZIONE DEL BENE	17
4.1 LOTTO UNICO	19
4.1.1 Immobile adibito ad abitazione	19
5. CONCLUSIONI	21



1. PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.302/2024 del R.G.Es. promossa da tramite contro

All'udienza del 11.06.2025 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento entro 15 giorni dalla notifica con modalità telematica. Il giuramento veniva quindi depositato in data 12.06.2025.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, 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) **comunicare** 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) **provvedere**:
 - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e 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) **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 di 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, 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 condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 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 comma I e 3 comma 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 I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo 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 luogo 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 ed il valore complessivo;
 - l'indicazione analitica 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



..... tramite contro

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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) **allegare** 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) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo 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; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
 - 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
 - 8) **riferire** 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) **riferire** 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti della Certificazione Notarile, a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Successivamente lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario, avv. Fabrizio Di Mauro, fissava per il 26.06.2025 la data d'inizio delle O.P. tramite pec inviata il 17.06.2025.

Il Custode Giudiziario fissava inoltre la data del 27.06.2025, stesso luogo e stessa ora, come secondo accesso. A tale secondo tentativo di accesso apriva la porta di casa la ex moglie dell'esecutato, che prendeva accordi, ai fini dello svolgimento delle oo.pp., con il Custode Giudiziario, per il tramite del proprio avvocato, per la data del 08.07.2025.

In considerazione della natura, ubicazione e tipologia del bene immobiliare pignorato, è stato individuato un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO UNICO

- Immobile a piano terra, primo e secondo, sito in via Torino n.50, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 167 del comune di Siracusa, Particella 6374, Sub 7, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, Sup. Cat. mq 118/110, Rendita Catastale € 255,65.



Prima ancora del rilievo degli immobili si è provveduto a richiedere al catasto la piantina e la visura storica (presente in atti) del bene. Si è inoltre richiesta con regolare pec al comune di Siracusa, Archivio dell'UTC, notizia su eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile. A tale richiesta è stato risposto in data 23.06.2025.

Infine si è quindi provveduto alla restituzione grafica dell'immobile ed è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Avendo subito avuto risposta dal Comune di Siracusa in merito alla situazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento, si è potuto passare alle verifiche di rito del bene come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata.



3. DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 LOTTO UNICO

3.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al Catasto del Comune di Siracusa (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.Illa	sub	Cat.	Cl.	Consist	Sup. Cat.	Rendita
.....	Proprietà 1/1	167	6374	7	A/4	3	5,5 VANI	118/110MQ	€ 255,65

3.1.2 Descrizione dei beni

L'immobile oggetto di stima si trova a Siracusa, in via Torino n.50, piano terra (ingresso vano scala), primo e secondo; le coordinate G.P.S. sono: 37°04'26,98"N 15°17'33,99"E.

Esso si trova nella c.d. zona della Borgata, costituente la zona A2 del P.R.G.C del comune centro storico di Siracusa, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

E' posto su una delle principali vie della zona e non lontano da piazza S. Lucia, oltre che dallo stadio comunale. All'immobile si accede dal civico n.50 di via Torino, che immette in una scala che, al piano primo, porta all'ingresso dell'appartamento; l'edificio cui appartiene non ha caratteristiche di pregio.



Giunti in cima alla scala si trova, sulla sinistra, l'accesso all'immobile. Aprendo il portoncino d'ingresso ci si immette in un ambiente adibito ad ingresso/soggiorno/pranzo, alla cui destra si trova un disimpegno che porta a bagno e cucina; a sinistra, invece, si trova un secondo disimpegno da cui si accede alla camera da letto e ad un'altra cameretta, entrambe con balcone che affaccia su via Torino. Continuando a salire per le scale, che costituiscono parte esclusiva dell'immobile, si accede ad un ampio vano adibito a sgombero, posto al piano secondo; tale vano risulta finestrato su tre lati. Uscendo da tale vano verso la terrazza esclusiva, si trova, sulla sinistra, l'accesso ad un locale tecnico.

L'altezza interna utile è variabile: al piano primo è di 3 ml, mentre al piano secondo è di ml 2.05 per il locale tecnico e di 2.55 (Hm) per l'ambiente finestrato adibito a soggiorno.

I prospetti interni del cortile e quelli dell'intero edificio risultano rifiniti con intonaco civile, in scarso stato di conservazione. Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti intonacate e, in diversi vani, in pessimo stato di conservazione;
- pareti piastrelate nel vano cucina e bagno;
- soffitti in taluni punti in pessimo stato di conservazione;
- bagno di scarsa fattura e con impianti incassati;
- pavimentazione in ceramica;
- porte interne in legno del tipo tamburato;
- serramenti esterni in alluminio con persiane esterne al piano primo ed in alluminio con ampie vetrate al piano secondo;
- impianti elettrico e idro-sanitario funzionanti;
- l'impianto di riscaldamento risulta assente;

Lo stato manutentivo dell'intero immobile è mediocre.



3.1.3 Stato di possesso

L'appartamento risulta abitato dalla s.ra, moglie dell'esecutato. Nel soggiorno d'ingresso al piano primo è chiaramente visibile un foro praticato al soffitto per consentire alle acque d'infiltrazione meteorica di scolare in apposita bacinella. Tale circostanza, in uno alla mancata manutenzione dell'immobile nel tempo, ha determinato il deterioramento dello stesso. In relazione agli atti di provenienza e alle iscrizioni ipotecarie, formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si riporta di seguito quanto contenuto nella Relazione Notarile allegata agli atti.

L'immobile risulta di proprietà del sig. Esso è pervenuto all'attuale proprietà giusta:

1. atto notarile pubblico di Compravendita dott. De Luca Annio, Notaio in Siracusa, in data 12.05.1999 rep.17826, trascritto il 13.05.1999 ai nn. 4770 reg. part. e 6530 reg. gen. in favore di, per la piena proprietà; e contro e, per la piena proprietà;

3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessun altro peso o limitazione d'uso;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:



..... tramite contro

- **Registro particolare: 3384, Registro Generale: 16466 del 13.07.2010. Atto notarile pubblico, rep.34957/17694 del 9.7.2010 in notaio Messina Concetta di Siracusa - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, capitale €90.334,40, totale €180.668,00. In favore di E contro, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **Registro particolare: 5168, Registro Generale: 7042 del 19.05.2017. Atto GIUDIZIARIO, rep.1024 del 15.03.2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili – Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa.** In favore di E contro, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **Registro particolare: 226, Registro Generale: 1236 del 24.01.2018. Atto pubblico amministrativo, rep.40179/2016 del 18.01.2018 – Pubblico Ufficiale – Riscossione Sicilia SPA sede Siracusa c.f.: 00833920150 – Ipoteca legale ai sensi art 77 dpr 602/73. Capitale €169.143,94, Totale €338.287,88.** In favore di E contro, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **Registro particolare: 254, Registro Generale: 317 del 10.01.2023. Atto giudiziario, rep.3912 del 19.10.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento immobili..** In favore di



..... tramite contro

..... E contro

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

c) altre informazioni per l'acquirente:

- non esiste notizia di spese straordinarie già deliberate e/o impagate;
- non esistono rate condominiali ordinarie;
- non sono emerse altre cause in corso.

3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'u.t.c. di Siracusa è emerso quanto segue: il piano terra dell'immobile fu realizzato per come risulta dal Verbale della Commissione Edilizia del 28.04.1956; seguì poi una concessione del 1961 per la realizzazione del piano primo; ed ancora un Certificato di abitabilità del 13.01.1967. Ad oggi risulta ancora in fase di rilascio (occorre completare la pratica tramite un tecnico da incaricare) la Concessione in Sanatoria per la realizzazione, al piano secondo, di un ampio vano finestrato adibito a sgombero e di un locale tecnico, conformemente a quanto rilevato.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, emerge quindi la necessità di completare la pratica di sanatoria in itinere, prot. 2537 del 25.03.1986. Occorre inoltre sanare delle modifiche interne realizzate al piano primo, tramite una CILA in sanatoria con pagamento di sanzione.

Dal punto di vista catastale, a parere dello scrivente, occorre integrare la piantina esistente inserendo anche la porzione del piano terra di competenza.



..... tramite contro

Si è infine proceduto alla redazione di nuovo APE, del quale lo scrivente ha allegato copia alla presente relazione di stima.



4. VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione immobiliare si esegue in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al I semestre del 2024 (Fonte Agenzia del Territorio)

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di



manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.



4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 Immobile adibito ad abitazione

4.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente il Lotto in questione si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 106.44, così calcolata:

P.T: $\text{mq}7.35 * \text{h}3.45 * 0.1$ (coeff. vano scala) = mq 0.74 e mc 2.53

P.P.: $\text{mq}74.54 * \text{h}3.20 + 2.45 * 2 * 0.5$ (coeff.balconi) = mq 74.54+2.45 e mc 238.52

P.S.: $\text{mq}42.45 * \text{h}2.65 * 0.5$ (coeff. sgombero) + $10.05 * \text{h}2.25 * 0.5$ (coeff. L.T.) + $\text{mq}24.76 * 0.1$ (coeff. terrazzo) = mq 21.22+5.02+2.47 e mc 56.24+11.30.

con altezze medie interpiano variabili come riportate in elaborato grafico, calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98; il volume v.p.p. è di mc. 308.59.

4.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 270,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 100,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $\text{mc}308.59 * \text{€/mc}100,00 = \text{€}30.859,00$ mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $\text{mc}308.59 * \text{€/mc}270,00 = \text{€}83.319,30$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €114.178,30.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (20%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (30%).

In definitiva si ottiene:



..... tramite contro

- Costo di realizzazione: €114.178,30

- Utile Impresa (20%): € 22.835,66

Sommano €137.013,96

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (30%) pari a €41.104,18 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €95.909,78.

4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche attuali dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 880,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq106.44€/mq750,00 = €93.667,20.

4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €4.320,00; le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 3,7%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 4.320,00
- Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	<u>€ 864,00</u>
Reddito annuo netto	€ 3.456,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$3.456,00 \times 100 / 3,7 = €93.405,40$.



4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri

estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$1/3 \times (\text{€}95.909,78 + \text{€}93.667,20 + \text{€}93.405,40) = \text{€}94.327,46$ ed in cifra tonda

€94.300,00.

5. CONCLUSIONI

L'immobile ricompreso nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo stimabile in:

LOTTO UNICO, costituito da un immobile a piano terra, primo e secondo, sito in via Torino n.50, adibito ad appartamento e distinto in catasto al Foglio 167 del comune di Siracusa, Particella 6374, Sub 7, cat. A/4, classe 3, vani 5,5, Sup. Cat. mq 118/110, Rendita Catastale € 255,65. in testa alla ditta per la piena proprietà: **€ 94.300,00.**

A tale cifra andrà però decurtata la percentuale del 15% per assenza di garanzia ex art. 2922 c.c. , il che si traduce in **€14.145,00.**

Va inoltre considerato che la pratica di sanatoria in itinere andrà conclusa, considerando un costo di **€2.500,00** per il pagamento di un professionista, oltre al nuovo accatastamento dell'immobile per un costo di ulteriori **€500,00** ed ancora la redazione di una CILA per sanare le difformità distributive del



..... tramite contro

piano primo con un costo di €1.000,00 di sanzione e €1.000,00 per il tecnico da incaricare.

Si giunge quindi ad una stima finale di €94.300,00-€14.145,00-€2.500,00-€500,00-€1.000,00-€1.000,00= **€75.155,00**.

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 08 settembre 2025

Allegato "A" – LOTTO UNICO:

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;
- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Siracusa;
- Copia documenti reperiti presso utc;

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia visura catastale attuale e storica;
- Copia planimetria catastale;
- Copia Atto di provenienza;
- Elaborati grafici Tavv. 01 e 02 – LOTTO UNICO;
- APE.

Allegato "C":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.

