

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

Procedimento civile R.G. n. 405/2020

tra

[REDACTED]

[REDACTED] in persona del Curatore avv. [REDACTED]

difeso dall'avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

difesa dall'avv. [REDACTED]

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

**DI STIMA IMMOBILIARE**

Noto, 15 Marzo 2021

G.I. dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

il tecnico estimatore

arch. Daniele Rossi

C.F. RSSDLG69M27F205F

P.IVA 12147330158



## PERIZIA INTEGRATIVA

### PREMESSA

Nel mese di Gennaio 2019 il sottoscritto ha redatto perizia di stima immobiliare di due immobili ricompresi nel fallimento n. 29/2017 presso il Tribunale di Siracusa. Con verbale del 29 marzo 2021, il giudice dott.ssa Maria Cristina Di Stazio ha disposto la nomina del sottoscritto CTU arch. Daniele Rossi, con il seguente quesito: *affinché rediga una perizia integrativa, valutando se nelle more dall'ultimo accesso effettuato siano intervenute modifiche dello stato dei luoghi, o miglioramenti o peggioramenti nella condizione manutentiva degli impianti; approfondisca altresì il profilo della regolarità urbanistica ed edilizia del bene.*

Successivamente, in data 9 novembre 2021, Il giudice ha preceduto al conferimento dell'incarico, e pertanto, il sottoscritto ha proceduto a effettuare un nuovo sopralluogo in data 10 dicembre 2021 presso l'immobile per verificare lo stato dei luoghi, dandone preventiva comunicazione via PEC, trasmessa in data 1 dicembre 2021, all'avvocato [redacted] per il fallimento e all'avvocato [redacted] per la parte convenuta [redacted].

E' stata trasmessa anche raccomandata con avviso del sopralluogo all'abitante l'immobile, [redacted] inviata in pari data con codice 05246385107-4 (all.5).

E' stata trasmessa bozza di relazione integrativa per le osservazioni alle parti con trasmissione via PEC di cui si allega ricevuta di consegna. Non sono state formulate osservazioni dalle parti.

### RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si ritiene opportuno pre-



mettere che l'immobile oggetto della presente perizia integrativa è ubicato in Siracusa, in via Monti Iblei 1 (riportato al catasto via Monti Nebrodi 8, piano 2 interno 7), censita nel N.C.E.U. di Siracusa alla sezione urbana 001, foglio 26, particella 601, sub 8, categoria A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 84 m2 e 82 di area scoperta, rendita 348,61 intestato a [REDACTED] in ragione di ½ ciascuno. Detto immobile è stato già oggetto di perizia di stima nell'ambito della procedura fallimentare e sul punto il sottoscritto pervenne alla conclusione che il più probabile valore di mercato era pari nell'intero a 66.360,00 (euro sessantaseimilatrecento sessanta/00).

Si riportano di seguito, divisi per punti, le risposte ai quesiti del Giudice.

**Modifiche allo stato dei luoghi:**

Il sopralluogo si è svolto nella collaborazione della persona abitante l'immobile, [REDACTED], ed è stato immediato potere verificare che non è intervenuta alcuna modifica allo stato dei luoghi, nè in senso peggiorativo né in senso migliorativo. Si è proceduto al rilievo fotografico dei luoghi (All. 1)

Si è proceduto in chiusura alla redazione di un verbale, alla presenza dell'avvocato [REDACTED], assente l'[REDACTED] (All. 2)

**Miglioramenti o peggioramenti nella condizione manutentiva degli impianti;**

Stante anche la generale-assenza di manutenzione straordinaria, limitandosi alla gestione delle condizioni abitative precedenti il fallimento, è stato agevole verificare che non sono intervenute variazioni significative alla condizione manutentiva degli impianti. L'immobile è dotato di impianto elettrico, fognario, di uno scaldino per l'acqua calda, mentre l'ambiente è riscaldato tramite stufa a gas.

**Profilo della regolarità urbanistica ed edilizia del bene:**

Sul punto si ritiene di confermare integralmente quanto già riportato nella



prima perizia, redatta in data 23 gennaio 2019, risultante dalla avvenuta acquisizione della documentazione a ciò necessaria presso:

- Ufficio Urbanistico del Comune di Siracusa, in data 22 Maggio 2018, secondo accesso 31 Maggio 2018, e ultimo accesso in data 16 Novembre 2018

- Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per il reperimento delle planimetrie non digitalizzate come da visura effettuata in data 12 Luglio 2018, con un primo accesso in data 5 settembre 2018, secondo accesso in data 28 settembre 2018.

In occasione di tali accessi ho potuto estrarre copia di tutta la documentazione conservata in atti, relativamente all'immobile di cui trattasi.

Per maggiore completezza si è proceduto a verificare la persistenza dell'investazione dell'immobile, mediante visura (All. 3), che l'ha confermata.

Infine si rileva che per la natura stessa dell'immobile esso appare non frazionabile e non divisibile.

Quanto alla stima del valore, ottenuta confrontando tre diversi metodi di calcolo, si è voluto controllare la nuova valutazione dell'osservatorio immobiliare, alla data del 2010, del 2018 e del 2021.

Una abitazione di tipo economico, riferita alla zona in oggetto, riportava nel 2010 un valore minimo di 660 euro/mq per uno stato conservativo "normale" e un valore massimo di 900 euro/mq. Nel 2018 la medesima abitazione riportava un valore minimo di 620 euro e massimo di 920 euro. Infine nel 2021 il valore minimo è il medesimo del 2018, pari a 620 euro e anche il valore massimo si attesta in 920 euro. (All.4)

### CONCLUSIONI

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, la situazione urbanistica già descritta e l'andamento del mercato, **non si ravvisano variazioni si-**



**gnificative nel valore** che viene confermato in 66.360,00 (diconsi euro sessantaseimilatrecentosessanta/00).

Si conferma altresì il costo delle operazioni tecniche per la regolarizzazione dell'immobile (chiusura loggia e nuovo accatastamento) che viene quantificato in euro 2000 (1.200+800). Si conferma inoltre, come già indicato nella prima perizia, che il costo presunto per le altre regolarizzazioni, che però non precludono la vendita, quali la mancanza di abitabilità, e l'assenza di dichiarazione di conformità, è stato incorporato nel suindicato prezzo.

**Pertanto la stima dell'intero immobile, decurtata dei citati costi, è pari a euro 64.360,00 (diconsi euro sessantaquattromilatrecentosessanta/00).**

#### Allegati

1. Nuove fotografie del 10/12/2021
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura ipocatastale
4. Tabella aggiornate tratte dalla Banca dati OMI
5. Copia racc. inviata all'occupante

architetto Daniele Rossi



