

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.99/2023
Tribunale di Siracusa

Promossa da : GROGU SPV S.R.L.

Nei confronti di : *omissis*

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino



INDICE :

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotto individuato**.....
 - I) **Individuazione dei Bene**.....
 - II a) **Descrizione del bene**..... -
 - II b) **Edilizia convezionata agevolata verifica**..... -
 - III) **Possesso del bene**.....
 - IV) **Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;**.....
 - V) **Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**.....
 - VI) **Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;**.....
 - VII) **Irregolarità del bene**.....
 - VIII) **Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**
 - IX) **Valutazione del bene (Giudizio di stima)**..... -
 - X) **Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**.....



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.99/2023
Tribunale di Siracusa

Promossa da : **GROGU SPV s.r.l.**

(rappresentante legale) : Studio legale Spagnolo & Associati- 95129 CATANIA corso Italia n.244 Nei confronti di : *omissis*

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del **17/07/2024**, **giuramento del 19/07/2024**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.99/2023**, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **Grogu SPV s.r.l. contro omissis**

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. del **17/07/2024** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **28/01/2025**.
- Verbale di giuramento in data **19/07/2024** conferimento incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**AII.1**) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Copia del titolo di proprietà (**AII.2**);
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**AII.3**);
- Copia visura catastale storica ed attuale (**AII.6**);



e_mail:studio.infantino@pec.it

- Visure planimetrica catastale (**All.5**);
- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliare (**All.07**);
- APE attestazione di prestazione energetica (**All.09**).

**Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.1) si è accertato che:
l'immobile oggetto del pignoramento Relazione
di visura ipocatastale risulta:**

Comune di NOTO (SR):

Procedura esecutiva a carico di: *omissis* nato il
omissis a *omissis* (SR) C.F. *omissis*

Oggetto: pignoramento notificato da: Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) in data 21/04/2023, rep. n. 1482, trascritto in data 11/05/2023 ai nn. 9151/7051, a favore di GROGU SPV S.R.L con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05197150260, sui seguenti immobili: * 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di NOTO (SR) Via Ruggero Settimo 59, Foglio 427 Particella 7316, consistenza 6 vani, piano T-1.

Il sottoscritto Dott. Rolando Laura, Notalo in VENEZIA (VE), Iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Servizio di Pubblicità immobiliare di SIRACUSA CERTIFICA CHE in ordine a quanto In oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 17/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

pervenne all'esecutato *omissis* nato il *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis* per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 429 Particella 966) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notalo Guarino Nicola di Pachino (SR), in data 28/04/2009 rep. n. 2993/2249 e trascritto il 30/04/2009 al n.ri 9149/6117 da potere di *omissis* nata il *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis*

* pervenne alla signora *omissis* nata il 09/01/1945 a NOTO (SR) C.F. *omissis* per quota 1/1 Nuda Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 429 Particella 966) in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Magno Silverio da Noto (SR), in data 01/08/1995 rep. n. 2040 e trascritto il 30/08/1995 al n.ri 12034/8977 da potere di *omissis* nato li 13/11/1924 a MODICA (RG) C.F. *omissis*

N.B. successivamente ricongiungimento di usufrutto con voltura n. 2733.1/2009 del 21/11/2002.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizione NN 9150/2004 del 30/04/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Guarino Nicola da Pachino (SR) In data 28/04/2009 rep.n. 2994/2250 a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede BERGAMO (BG) C.F. 02805490162 contro *omissis*



e_mail:studio.infantino@pec.it

nato il *omissis* Noto (SR) C.F. *omissis*, importo capitale euro 80.000,00, importo totale euro 160.000,00 e durata 30 anni.

Trascrizione NN 9151/7051 del 11/05/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) In data 21/04/2023 rep. n. 1482 a favore di GROGU SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F.

05197150260 contro *omissis* nato li *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis*

Il sottoscritto Dott. Rolando Laura

CERTIFICA che, In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 11/05/2023, risulta essere censito:

* Comune di NOTO (SR), Catasto Fabbricati Foglio 427 Particella 7316, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 3, rendita euro 325,37, vani 6, superficie netta 122 mq, superficie lorda 131 mq, Indirizzo Via Ruggero Settimo 59, piano T-1.

Dati derivanti da: Variazione del 04/07/2016 Pratica n. SR0053976 In atti dal 04/07/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13982.1/2016) (costituito dalla soppressione della particella 966 al foglio 427); 325,37 AMPLIAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. SR0015866 in atti dal 25/01/2007 AM-PLIAMENTO (n. 2264.1/2007); VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 11/12/1986 in atti dal 19/07/1988 (n. 543S/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta a: *omissis* nato a NOTO {SR} il *omissis*, codice fiscale *omissis* proprietà 1/1.

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, insieme all'Avv. Scifo Gaetano (custode giudiziario) **convocano le parti nei luoghi il giorno 31/07/2024** (non è stato possibile accedere ai luoghi), **successiva il 05/08/2024**, per espletare le operazioni peritali.

Si reca nei luoghi precisamente in Noto (SR) Via Ruggero Settimo n.59 in presenza del custode giudiziario Avv. Scifo Gaetano ed il Sig. *omissis* si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

L'abitazione oggetto del pignoramento, non è in possesso di APE (attestazione di prestazione energetica).

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è la seguente:

- Abitazione sita in Noto (SR), via Ruggero Settimo n.59 p. T-1. F.427 PART.LLA N.7316

Categoria A/3 CL.3 Cons. 6 vani Sup. cat. 131 mq



[e_mail:studio.infantino@pec.it](mailto:studio.infantino@pec.it)

L'immobile è ubicato in Noto via Ruggero Settimo al n.59, trattasi di una casa unifamiliare antica, ristrutturata ed adeguata ai confort contemporanei, ubicata all'interno della **zona omogenea "A centro storico" dello strumento urbanistico generale**, in prossimità della chiesa del Carmine.

La casa si sviluppa su due livelli un piano terra (rialzato circa m.0,50 dal piano stradale) ed un primo piano, si compone di un ingresso diretto da via Ruggero Settimo, una cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale, un letto, un w.c. ed un disimpegno di distribuzione. Le due camere da letto sono state ricavate all'interno di due spazi privi di aero-illuminazione naturale. Il primo piano è formato di una zona giorno adibita a cucina con annesso w.c., ed un ripostiglio con accesso diretto dalla terrazza.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiati, dotati di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e persiane, completi di impianto elettrico e idrico. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con mattonelle di ceramica fino all'altezza di m.2,00.

La struttura portante verticale in muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di cm 25/40 e muratura a sacco di pietrame variamente sbizzato e malta bastarda di cm 60, le soffitte sono a solaio misto in latero-cemento dello spessore di cm 25-30, la copertura a terrazza e lastrico solare, il vano scala ed il ripostiglio sono coperti con pannelli di alluminio coibentato. L'abitazione è in ottimo stato di conservazione, abitata dalla OMISSIS.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 36.89023 N; 15.06581 E.

- La suddetta unità immobiliare è censita in catasto:

-F.427 part.IIa n.7316 (cat. A/3 cl.3 Cons. 6 rendita 325,37); omissis nato a Noto il 11/02/1984; C.F. omissis proprietà 1/1.

- La casa è in possesso di una C.E. (concessione edilizia in sanatoria) n. 41/2007 rilasciata dal Comune di Noto il 13/04/2007.

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali, per quanto riguarda la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, presenta una lieve difformità determinata dalla presenza di un'apertura che collega due vani adibiti a camera da letto (vedi rilievo).

- LA CONFORMITA'URBANISTICA.

Il fabbricato non è conforme al titolo abilitativo per i motivi seguenti:

a) Una lieve difformità nella distribuzione interna, determinata dalla presenza di un'apertura tra due camere da letto (vedi rilievo).

b) L'utilizzo degli spazi interni non è conforme alla normativa igienico-sanitaria, nello specifico la stireria e la cucina (destinazione della C.E. 41/2007) sono privi di aeroilluminazione naturale, sono stati adibiti a camere da letto.



4) Relazione di stima Lotto individuato “A”

I) Il lotto individuato è una abitazione ubicata in Noto (SR), via Ruggero Settimo n.59 (**AII.07 Planimetrie**).

Dati Catastali:

-F.427 part.IIa n.7316 (cat. A/3 cl.3 Cons. 6 rendita 325,37); *omissis* nato a Noto il *omissis*; C.F. *omissis* proprietà 1/1.

Il a) Descrizione del bene:

L’immobile è ubicato in Noto via Ruggero Settimo al n.59. trattasi di una casa unifamiliare antica, ristrutturata ed adeguata ai confort contemporanei, ubicata all’interno della **zona omogenea “A centro storico” dello strumento urbanistico generale**, in prossimità della chiesa del Carmine.

La casa si sviluppa su due livelli un piano terra (rialzato circa m.0,50 dal piano stradale) ed un primo piano, si compone di un ingresso diretto da via Ruggero Settimo, una cucina-pranzo, una camera da letto matrimoniale, un letto, un w.c. ed un disimpegno di distribuzione. Le due camere da letto sono state ricavate all’interno di due spazi privi di aero-illuminazione naturale. Il primo piano è formato di una zona giorno adibita a cucina con annesso w.c., ed un ripostiglio con accesso diretto dalla terrazza.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiati, dotati di aperture verso l’esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e persiane, completi di impianto elettrico e idrico. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con mattonelle di ceramica fino all’altezza di m.2,00.

La struttura portante verticale in muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di cm 25/40 e muratura a sacco di pietrame variamente sbizzato e malta bastarda di cm 60, le soffitte sono a solaio misto in latero-cemento dello spessore di cm 25-30, la copertura a terrazza e lastrico solare, il vano scala ed il ripostiglio sono coperti con pannelli di alluminio coibentato.

Il b) Edilizia Convezionata: Il fabbricato non è edilizia convezionata e agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso dell’immobile:

L’abitazione è in possesso alla Sig.ra *omissis* dove vive insieme alla figlia *omissis*.

Intestata: *omissis* nato a *omissis* (SR) il *omissis*; C.F. BRRGNN48B11F943V propr 1/1.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell’acquirente:

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell’acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che

testualmente si riporta (**AII.3**), si rileva:

Comune di NOTO (SR):



e_mail:studio.infantino@pec.it

Procedura esecutiva a carico di: *omissis* nato il

omissis a *omissis* (SR) C.F. *omissis*

Oggetto: pignoramento notificato da: Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) in data 21/04/2023, rep. n. 1482, trascritto in data 11/05/2023 ai nn. 9151/7051, a favore di GROGU SPV S.R.L con sede in CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05197150260, sui seguenti immobili: * 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di NOTO (SR) Via Ruggero Settimo 59, Foglio 427 Particella 7316, consistenza 6 vani, piano T-1.

Il sottoscritto Dott. Rolando Laura, Notalo in VENEZIA (VE), Iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa Servizio di Pubblicità immobiliare di SIRACUSA CERTIFICA CHE in ordine a quanto In oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 17/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

pervenne all'esecutato *omissis* nato il *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis* per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 429 Particella 966) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notalo Guarino Nicola di Pachino (SR), in data 28/04/2009 rep. n. 2993/2249 e trascritto il 30/04/2009 al n.ri 9149/6117 da potere di *omissis* nata il *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis*

* pervenne alla signora *omissis* nata il 09/01/1945 a NOTO (SR) C.F. *omissis* per quota 1/1 Nuda Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 429 Particella 966) in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Magno Silverio da Noto (SR), in data 01/08/1995 rep. n. 2040 e trascritto il 30/08/1995 al n.ri 12034/8977 da potere di *omissis* nato li 13/11/1924 a MODICA (RG) C.F. *omissis*

N.B. successivamente ricongiungimento di usufrutto con voltura n. 2733.1/2009 del 21/11/2002.

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizione NN 9150/2004 del 30/04/2009, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Guarino Nicola da Pachino (SR) In data 28/04/2009 rep.n. 2994/2250 a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede BERGAMO (BG) C.F. 02805490162 contro *omissis* nato il *omissis* Noto (SR) C.F. *omissis*, importo capitale euro 80.000,00, importo totale euro 160.000,00 e durata 30 anni.

Trascrizione NN 9151/7051 del 11/05/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) In data 21/04/2023 rep. n. 1482 a favore di GROGU SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F.

05197150260 contro *omissis* nato li *omissis* a NOTO (SR) C.F. *omissis*

Il sottoscritto Dott. Rolando Laura



e_mail:studio.infantino@pec.it

CERTIFICA che, In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 11/05/2023, risulta essere censito:

* Comune di NOTO (SR), Catasto Fabbricati Foglio 427 Particella 7316, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 3, rendita euro 325,37, vani 6, superficie netta 122 mq, superficie lorda 131 mq, Indirizzo Via Ruggero Settimo 59, piano T-1.

Dati derivanti da: Variazione del 04/07/2016 Pratica n. SR0053976 In atti dal 04/07/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 13982.1/2016) (costituito dalla soppressione della particella 966 al foglio 427); 325,37 AMPLIAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. SR0015866 in atti dal 25/01/2007 AM-PLIAMENTO (n. 2264.1/2007); VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 11/12/1986 in atti dal 19/07/1988 (n. 543S/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta a: *omissis* nato a NOTO {SR} il *omissis*, codice fiscale *omissis* proprietà 1/1.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA'URBANISTICA:

Il fabbricato non è conforme al titolo abilitativo per i motivi seguenti:

- a) Una lieve difformità nella distribuzione interna, determinata dalla presenza di un'apertura tra due camere da letto (vedi rilievo).
- b) L'utilizzo degli spazi interni non è conforme alla normativa igienico-sanitaria, nello specifico la stireria e la cucina (destinazione della C.E. 41/2007) sono privi di aero-illuminazione naturale, sono stati adibiti a camere da letto.

Per sanare le lievi difformità rilevate è necessario presentare una CILA (certificato di inizio lavori) ai sensi dell'art.3 c.5 L.r. n.16 del 10.08.2016 coordinato con il D.P.R. n.380/2001 s.m.i. con applicazione di una sanzione pari ad €.1.000,00.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali, per quanto riguarda la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, presenta una lieve difformità determinata dalla presenza di un'apertura tra le due camere da letto (vedi rilievo).**

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare (abitazione) oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica). Si provvede a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica)

(All.9)

IX) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- **Stima in base al valore di mercato :**



e_mail:studio.infantino@pec.it

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione, in Noto (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 600,00/\text{metroquadro}$

Valore Medio della Superficie Lorda : V_s
Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

- Superficie Lorda Coperta mq. 124,09

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 600,00 \times 124,09) = \underline{\underline{\text{€} . 74.454,00}}$$

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.T. :	= 87,50 mq
Superficie Utile :	
Cucina-pranzo:	= 15,80 mq
ingresso :	= 6,23 mq
Letto m.	= 15,20 mq
Dis.	= 4,99 mq
Letto.	= 5,74 mq
Dis. :	= 6,84 mq
w.c.	= 3,70 mq
Sottoscala	= 1,24 mq
SOMMANO	= 59,74 mq

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda P.1^ . :	= 36,59 mq
Superficie Utile :	



e_mail:studio.infantino@pec.it

Cucina-pranzo:	= 13,19 mq
ingresso :	= 6,23 mq
w.c.	= 3,89 mq
SOMMANO	= 23,31 mq

Terrazza

mq 40,80

- Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda dell'abitazione nella cittadina di Noto (SR) 4,00 (€/mq x mese):

$$4,0 \times 124,09 = \text{€} . 496,36$$

$$\text{€} . 496,36 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 5.956,32$$

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 5.956,32 - (5.956,32 \times 0,25) = 5.956,32 - 1.489,08 = \text{€} . 4.467,24$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 4,0\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{immobile} = \text{€} . 4.467,24 / 0,040 = \text{€} . \underline{111.681,00}$$

$$\underline{V_{m2} = \text{€} . 111.681,00}$$

$$\text{Media dei valori di stima } \text{€} . (74.454,00 + 111.681,00) / 2 = \text{€} . \underline{\underline{93.067,50}}$$

(novantatremilaesessantasette/50)

X) Quote indivise

Nessuna quota

XI) Riepilogo

Lotto A: Abitazione via Ruggero Settimo n.59 € . 93.067,50

A detrarre le somme necessarie a sanare le lievi difformità:

- Sanzione art.3 c.5 L.R. n.16 del 10.08.2016 s.m.i. € . 1.000,00
- Spese tecniche € . 2.000,00
- Variazione catastale € . 500,00



Totale

€. 89.567,50

In cifra tonda €. 89.000,00 (ottantanovemila/00)

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza:

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata studio legale Spagnolo & Associati - 95129 CATANIA Via Corso Italia n.244
- tramite posta ordinaria alla Sig. omissis

_____ li 06/09/2024

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All.1 - Certificato ipocatastale.....
- 2) All.2 - Copia titolo di proprietà
- 3) All.3 - Documentazione fotografica
- 4) All.4 - Verbale di sopralluogo.....
- 5) All.5 - Visura planimetrica storica.....
- 6) All. 6 - Visure storiche catastali.....
- 7) All. 7 - Planimetria (rilievo abitazione e lotto di terreno) – conteggi planovolumetrici...
- 8) All. 8 - Concessioni edilizie
- 9) All. 9 - APE (attestazione di prestazione energetica).....

