

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
Procedimento n.343-2024

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Arch. Ivana Greco



Indice

Oggetto dell'incarico	
QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	2
1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	4
2) LE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	5
3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica	5
3.2 - Descrizione complessiva del bene.....	5
3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione.....	7
3.4 - Atto di provenienza.....	7
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'... ..	8
4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	8
4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria.....	8
4.3 - Certificato di destinazione urbanistica.....	8/11
4.4 - Abitabilità e licenza edilizia.....	12
- Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	12
- Stato d'uso e di manutenzione.....	12
- Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....	12
4.5 - Attestazione di prestazione energetica.....	12
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	13
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	13
5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	13
5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	14
5.3 - Metodo sintetico- comparativo.....	14
5.4 -Tabella Omi valore al m ²	15
5.5 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione.....	15
5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....	16
Rilievo fotografico dell'immobile.....	17
Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate	

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica – per soggetto-per immobile
 ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata
 ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa
 ALLEGATO 4 - Atto di provenienza
 ALLEGATO 4a – Pec amministratore
 ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica CDU
 ALLEGATO 6 - Atti di urbanistica -Cila
 ALLEGATO 7 – Attestazione APE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch.I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 11-12-2024 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 16-12-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 343/2024 R.G.Es., promossa da *omissis* contro *omissis*.

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

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; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
 - 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 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 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.



1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il 15/11/2024 è stato trascritto il pignoramento al n.17371 di formalità, per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Melilli (SR), Frazione Villasmundo Contrada Corvo: Foglio 15 particella 1275 sub 5; P.T., cat. A/3, classe 2, di vani 6, rendita di Euro 495,80.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Giudice delle Esecuzioni Tribunale di Siracusa, del 17/07/2007 rep.1343, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 03/08/2007 al n.12587 di formalità; favore: **omissis** per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, **omissis** per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni; contro **omissis** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione emesso dal Tribunale di Catania, del 15/05/1995 rep.2980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 20/12/1995 al n.13145 di formalità; favore: **omissis** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **omissis** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il 19/11/2024 il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa dichiara che:

- gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà **omissis** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e **omissis** per i diritti di 1/2 di piena proprietà con regime di comunione dei beni e che a tutto il 15/11/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n.5040 del 31/08/2007** a favore: **omissis** contro: **omissis** 112.350,00 € di cui 74.900,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bellucci Angelo, Notaio in Siracusa (SR), in data 28/08/2007 rep. 109195/24457.
- **Pignoramento Immobiliare n. 17371 del 15/11/2024** a favore: **omissis** e contro: **omissis** e **[REDACTED]**
(...) Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Siracusa (SR), in data 10/10/2024 rep. 4422.

Dalla Visura storica catastale verificata in atti catastali del 08/01/2025 si descrive:

*L'immobile si identifica nel Comune di Melilli- F107 - al foglio 15, particella 1275, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, indirizzo Contrada Corvo, piano T, superficie totale 144 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita 495,80 €, intestata a **omissis** diritto di proprietà di 1/1 in regime di comunione dei beni dal 17/07/2007.*

- dal 07/10/1993 COSTITUZIONE in atti dal 28/06/1997
- dal 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/1993, prot. n. 14829
- dal 15/05/1995 APPROVAZIONE PROGETTO DIVISIONE (n.13145.1/1995)

storia degli intestatari dell'immobile:

omissis - 1/1 proprietà in regime di comunione dei beni

Con Atto amministrativo DECRETO del 17/07/2007 Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI (SR) Repertorio n. 1343 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12587.1/2007 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 06/08/2007

(allegato 1 -Visura catastale storica - per soggetto- per immobile)



2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, in accordo con il custode nominato avv. Valentina Mangiafico, comunica l'inizio delle operazioni peritali, sia alla parte creditrice PRISMA SVP srl rappresentata dall'Avv. Giovanni Tumino, a mezzo pec, sia alla parte debitrice *omissis* a mezzo raccomandata A/R n.200877069973 del 23/12/2024, all'indirizzo del compendio pignorato che coincide con la residenza.

Il giorno 13/01/2025 alle ore 09:30, la sottoscritta è presente sui luoghi con il custode e la parte debitrice, presso l'immobile di Contrada Corvo, Frazione Villasmundo, Melilli (SR), per verificare lo stato di fatto e svolgere le operazioni peritali.

Durante il sopralluogo si accerta che il compendio pignorato è abitato dai debitori e si verifica che l'indirizzo identificato catastalmente con Contrada Corvo, corrisponde a Via delle Camelie 9. Si effettuano rilievi planimetrici e fotografici di ogni ambiente, l'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Dal sopralluogo non si evincono incongruenze catastali. L'immobile è sprovvisto di Ape.

Alle ore 11:00 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale.

(allegato 2 - verbale di sopralluogo-raccomandata)

3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il lotto residenziale in cui si trova l'immobile, è inserito nel comune di Melilli in Contrada Corvo, Frazione di Villasmundo (SR). L'edificio fa parte di un complesso residenziale che si chiama "Complesso Villasmundo 2000" confina con la via delle Gardenie ed è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine 37.24919° Nord e di longitudine 15.08616° Est.

L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali *si identifica al Comune di Melilli- F107 - al foglio 15, particella 1275, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, indirizzo Contrada Corvo, piano T, superficie totale 144 mq, escluse aree scoperte 115 mq, rendita 495,80 €.*

(allegato 3- planimetria catastale - mappa)

3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile, fa parte di un complesso residenziale "Complesso Villasmundo 2000" costruito negli anni '90, è ubicato al piano terra di un edificio che si sviluppa su sei livelli fuori terra ed ha una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato con una copertura a terrazzo ed un'esposizione Est-Ovest. L'ingresso al complesso, avviene da Via delle Camelie, dal portone d'ingresso si giunge all'immobile situato al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dal vano scala in cui è presente anche un ascensore.

L'immobile è composto da 6 vani più accessori: si entra direttamente nel soggiorno-cucina di 40,60 m² in cui sono presenti due portefinestre ed una finestra che danno accessibilità a due balconi uguali di 11,40 m².



Dal disimpegno di 6,40 m² si accede alla zona notte, dove ci sono tre camere da letto: la prima di 11,10 m², la seconda di 16,00 m² e la terza di 10,00 m². E' presente un ripostiglio di 1,50 m², un bagno di 6,70 m² ed una lavanderia di 4,20 m². L'immobile presenta un terrazzo esclusivo di 43,40 m².

Per quanto riguarda le finiture interne, la zona giorno ed il corridoio presentano un controsoffitto con faretti e la pavimentazione originaria è in parquet a tappeto per tutto l'appartamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppia vetro camera, sono presenti le tapparelle con il cassonetto e le porte interne sono semplici in legno tamburato. L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze, l'impianto elettrico è originario, così come l'impianto idrico. L'impianto fognario e gas originari sono in opera sottotraccia, collegati alla rete comunale. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da uno scaldabagno elettrico. Non si rileva un impianto di riscaldamento, si osserva che è presente un climatizzatore in cucina.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti.

Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.



Aerofotogrammetria satellitare



Planimetria catastale

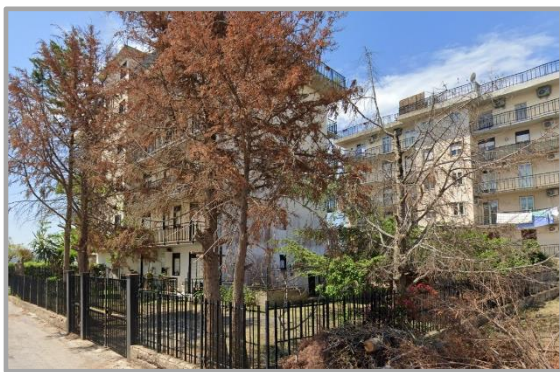


Foto complesso in Via delle Camelie 9



Foto del prospetto principale con ingresso all'edificio



Foto prospetto dell'edificio



3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

3.4 Atto di provenienza

Il giorno 27 marzo 2007, con il verbale di vendita all'asta pubblica rogato dal notaio dott. ANGELO BELLUCCI, da Siracusa rep. 108267, si dà atto che il sig. **omissis** coniugato in regime di comunione dei beni si aggiudicava per la somma di 56.956,00 € la piena proprietà dell'immobile sito in Melilli, Villasmundo, C.da Corvo:

- lotto n.2) piena proprietà dell'intero appartamento facente parte dell'edificio A1, ubicato al piano terra con area verde, distinto al foglio 15, particella 1275, sub.5, cat.A/3, cl.2, vani 6, (...)

Il P.Q.M. visto l'art. 586 C.p.C. trasferisce al **omissis** la piena proprietà dell'immobile, ordina al

Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Siracusa, esonerandolo da ogni responsabilità a riguardo, di:

- 1) trascrivere il presente decreto di trasferimento, a favore di **omissis** e contro la massa dei creditori delle società **omissis**
- 2) cancellare:
 - ipoteca volontaria iscritta il 23/10/1992 ai nn.ri 17761/1848 in favore **omissis**;
 - domanda giudiziale trascritta il 13/04/1994 ai nn.ri 5556/4218 in favore dei **omissis**;
 - ipoteca giudiziale iscritta il 16/5/1994 ai nn.ri 7625/914 in favore di **omissis**;
 - pignoramento trascritto il 30/09/1994 ai nn.ri 14756/11465 in favore della **omissis**;
 - sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 20/12/1995 ai nn.ri 17304/13145 in favore della **omissis**

INGIUNGE alla massa dei creditori della società **omissis**, di rilasciarli immediatamente all'aggiudicatario sig. **omissis**, il quale allega la richiesta di usufruire delle agevolazioni per la prima casa. (Siracusa 17/07/2007)

Istanza per agevolazione sulla prima casa, procedura esecutiva immobiliare n. 452/94 RGE,
promossa **omissis** contro **omissis**

Il sottoscritto signor **omissis** residente in VIA DELLE CAMELIE n.9, MELILLI (SR), quale aggiudicatario del seguente lotto n.1) dell'asta del 27/03/2007 sito in Melilli, frazione Villasmundo:

piena proprietà dell'intero appartamento facente parte dell'edificio A1, ubicato a piano terra con area a verde, distinto in NCEU al foglio 15 - particella 1275 sub.5 - cat. A/3, cl. 2, vani 6; chiede l'applicazione al suddetto trasferimento delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 1, nota II bis, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, e successive modificazioni e integrazioni ed a tal fine dichiara:

- di risiedere nel Comune di Melilli Fraz. Villasmundo delle Camelie n.9,
- di non essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione di altra casa,
- di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà e usufrutto, nuda proprietà su altra casa di abitazione (...)

(allegato 4 - atto di provenienza)



4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

(a carico dell'acquirente o non a carico)

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- **Ipoteca volontaria n.5040 del 31/08/2007** a favore: **omissis** contro: **omissis** per 112.350,00 € di cui 74.900,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bellucci Angelo, Notaio in Siracusa (SR), in data 28/08/2007 rep. 109195/24457.

- **Pignoramento Immobiliare n. 17371 del 15/11/2024** a favore **omissis** e contro: **omissis** Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Siracusa (SR), in data 10/10/2024 rep. 4422.

- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di 259,00€

Per le spese condominiali:

L'immobile oggetto di causa che fa parte del Condominio La Fenice in via delle Camelie 9 a Villasmundo, è gestito da LO GERFO SRLS amministratore Lo Gerfo Antonino n.q. L'amministratore comunica, via pec, che la situazione debitoria dell'immobile in riferimento agli ultimi due anni è pari a **3.188,50 €**. (allegato 4a - pec amministratore)

4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Melilli:

Il 20/01/2025 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, ed è stato protocollato il 29/01/2025 con il n° 3255. Il Certificato è stato inviato il 07/02/2025 e attesta che il terreno sito in tenere di Melilli, censito in catasto al foglio 15 particella 1275, ricade nel Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Dir. n.1050/DRU del 22/09/2003, in zona C1:

- in **zona "C1"**: residenziale di espansione e di recente attuazione -disciplinato dall'art. 11 e 13 delle N.T.A.;
- in **zona "E"**: agricola disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.;

nel P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.43 del 13/05/2024:

- in **zona "C1"**: -zona residenziale di espansione - disciplinata dall'art. 26 e 27 delle N.T.A.;
- in **zona "E"**: disciplinata dall'art. 38 delle N.T.A.;

Art. 11 Zone C-C1-C2-C3-C4-C5-C6 (Norme generali)

Le zone indicate con il segno grafico "C" sopra specificate, riguardano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi non edificati o edificati in parte, denominate zone d'espansione nel P. di F. del 1975 e in buona parte interessati da piani di lottizzazione convenzionati.

In esse l'edificazione avverrà nel rispetto delle convenzioni stipulate, salvo la verifica delle destinazioni di P.R.G.

Nelle aree, dove ancora non è stata definita l'edificazione, essa è subordinata all'approvazione dei Piani Particolareggiati e di lottizzazione redatti in base alle norme prima stabilite e conformi alle prescrizioni della L. R. n°71 del 27-12-78.



Nella redazione dei piani di Lottizzazione, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968, sia per integrare quelli esistenti nell'attuale centro abitato, sia per il fabbisogno dei futuri insediamenti (...).

Nelle zone sopra indicate non sono inserite le parti di territorio destinate a insediamenti abitativi stagionali, le cui specifiche sono dettagliatamente indicate all' art. n°22 bis.

Art.13 Zona"C1"

Le zone indicate con il segno grafico " C1 " riguardano le zone di espansione situate ad Est di Melilli e a Sud-Ovest di Villasmundo. In esse è consentita la fabbricazione con le seguenti prescrizioni:

- 13.1 - costruzioni di tipo isolato, a schiera continua o in serie aperta a nastro. Vietati i cortili chiusi.
- 13.2 - altezza max 17,50 m e min 7,50 m; per superfici edificabili superiori a 10.000 m² l'altezza massima può essere superata per formare composizioni volumetriche libere.
- 13.3 - volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di 3 m³ per m² di area del lotto (densità edilizia fondiaria 3 mc/mq -I = 3 mc/mq).
- 13.4 - rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i 3/10.
- 13.5 - distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato è di 1/2 H e non minore di 5 m, l'arretramento dalla strada è di 5 ml fino a strade di 7m; ml 7.50 per strade da mt 7 a mt 15; ml 10 per strade oltre i 15 mt.
- 13.6 - La superficie minima del lotto edificabile è di m 500. Vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine.
- 13.7 - ammesse per gli edifici di mt 7,50 due piani scale a pozzo.
- 13.8 - consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia, purché completamente interrati con le relative rampe di accesso o nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi o autorimesse condominiali.

P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.43 del 13/05/2024 - art. 26 Zone C (Norme generali)

Le zone indicate con il segno grafico C comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi, ovvero al completamento degli insediamenti esistenti che non possono classificarsi come zone B, ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968. Riguardano le parti di territorio non edificati o edificati in parte, interessati da PdL e/o Particolareggiati convenzionati e non, realizzati, parzialmente realizzati o solo approvati. In esse l'edificazione avverrà nel rispetto delle convenzioni stipulate, salvo la verifica delle destinazioni di PRG (PUG). Nelle aree, dove ancora non è stata definita l'edificazione, essa è subordinata all'approvazione di PPA redatti in base a quanto previsto dalla LR 19/2020 e s.m.i..

Le zone C si distinguono in sottozone **C1-C2- C3-C4-C5-C6a-C6b**.

È ammesso l'intervento diretto per singola concessione solo nei casi di lotti interclusi o di lotti prospicienti strade pubbliche già dotate di opere di urbanizzazioni. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi ovvero al completamento degli insediamenti esistenti, che non possono classificarsi come zone B ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/1968. Nella redazione dei PPA deve essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di cui agli artt. 3 e 4 del DM 2/4/1968, sia per integrare quelli esistenti nell'attuale centro abitato, sia per il fabbisogno dei futuri insediamenti. (...) Nell'ambito delle zone C1, in aggiunta agli standard di cui al DM 2.04.1968, devono essere previste le dotazioni di edilizia sociale di cui all'art. 2, c. 258 e 259, della LN n. 244/2007.

La realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti di edilizia sociale è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, delle relative aree o immobili in relazione all'entità e al valore della iniziativa edificatoria. Ai fini della approvazione dei piani esecutivi, deve, in particolare, verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa ZTO. (...)

In tutti i casi non previsti dall'art. 18 delle presenti NTA, (Principio di Invarianza Idraulica e Idrologica) è fatto comunque obbligo per tutte le nuove costruzioni nella ZTO C: la dotazione di un sistema di recupero delle acque piovane costituito da pozzetti di ispezione e vasche di accumulo nell'ordine di almeno mc. 2,5 per abitante; una superficie minima del 30% del lotto da destinare a verde, al fine di garantire l'assorbimento delle acque piovane e non incidere ulteriormente sulle capacità di carico ambientale, dovute al deflusso delle acque meteoriche, (nel caso di lotti su fronte strada è fatto obbligo di quanto previsto all'art. 59 delle presenti NTA). Tale obbligo vale anche nel caso di demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni pesanti, ampliamenti oltre il 20%. Queste prescrizioni dovranno essere certificate all'atto del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli immobili.



Nell'ottica di una politica che tenga sempre più in considerazione la salvaguardia dell'ambiente ed il futuro delle prossime generazioni, è possibile ottenere uno sconto degli oneri così come previsto dal REC. È consentita la realizzazione di verande della superficie massima del 40% della superficie coperta senza incidere nella superficie coperta complessiva. È consentito costruire a confine, previo accordo scritto e registrato tra le parti, tettoie aperte almeno su 2 lati della superficie massima del 20% della superficie coperta ammissibile: per es.: lotto mq. 1000, superficie coperta max mq 200, tettoia max mq. 40 (tale superficie rientra però nel calcolo del 40% ammissibile di cui al comma precedente). Rimangono immutati i vincoli della distanza dal confine per qualsiasi costruzione nel caso di strada pubblica e lotti di terreno con finalità pubblica. (...)

ZONE C1 La sottozona **C1** riguarda le zone di espansione residenziale dove l'edificazione è consentita con le seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni possono essere di tipo isolato, a schiera, continua o in serie, aperta a nastro.
- L'altezza massima è fissata in mt. 13,50, 4 livelli fuori terra.
- Per superfici edificabili superiori a mq. 10.000 l'altezza massima può essere superata con preferenza per piani o progetti di iniziativa pubblica o servizi pubblici; tali progetti dovranno tuttavia essere maggiormente approfonditi e tale norma vale per tutte le aree fabbricabili qui descritte.
- Il volume complessivo costruibile fuori terra non può superare la misura di mc. 3,60 per mq. di area dal lotto (densità edilizia fondiaria 3,60 mc/mq)
- Il rapporto tra la superficie coperta e quella del lotto non può superare i tre decimi (3/10).
- Il distacco delle costruzioni dai confini, nel caso di tipo isolato, è di 1/2 altezza e non minore di mt. 5,00. Sulle strade destinate al traffico, l'arretramento è di mt. 5,00 per strade fino a mt. 7,49; mt. 7,50 per strade da mt. 7,50 a mt. 14,99; mt. 10,00 per strade oltre i 15,00 mt.
- Sono consentiti uno o più piani cantinati, non computabili ai fini della densità edilizia purché completamente interrati, con le relative rampe di accesso nel corpo della costruzione o ortogonali al fronte di accesso e destinati a depositi ed autorimesse condominiali.

Art.22 Zona E - AGRICOLA

La zona " E " comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte. Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di m² 6 per abitante insediato. Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri etc.

La edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc per ogni mq di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:

- 22.1 - Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.
- 22.2 - L'altezza di ogni edificio non può superare i mt 7,50.
- 22.3 - Gli edifici non possono comprendere più di due piani.
- 22.4 - È obbligatorio l'arretramento di almeno 20 mt dal filo stradale.
- 22.5 - È obbligatorio il distacco di almeno 20 mt dai confini del lotto.
- 22.6 - Nell'ambito delle aree agricole è consentito il recupero degli insediamenti rurali antecedenti al 1967, da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica,
- 22.7 - Nell'ambito delle aree agricole collinari, poste ad ovest e a sud degli abitati di Melilli e Villasmundo e in quelle confinanti con i territori dei Comuni di Sortino e Carlentini, sono ammesse attività ecocompatibili connesse al turismo rurale con il ripristino delle infrastrutture esistenti (mulattiere, strade interpoderali, sentieri ecc.). (...)
- 22.8 - Soppresso.
- 22.9 - Le aree boscate indicate nelle Tavole in scala 1/25.000 e 1/10.000 come "bosco a macchia mediterranea" vanno considerate come aree boschive ai sensi delle L.R. n° 16/96 e n° 13/99 e come aree coperte da vegetazione con prevalenza di essenze tipiche della macchia mediterranea(..).



Art. 38 Zona E - AGRICOLA

La zona E comprende tutto il territorio del Comune ad esclusione delle zone precedentemente descritte.

Le sottozone previste sono E1-E2-ET1-ET2-Ev. Nel caso di edificazione per uso residenziale dovrà essere assicurata una quantità minima di m² 6,00 per abitante insediato, da riservare per attrezzature e servizi di cui al DM n. 1444/1968. Sono ammesse: costruzioni di carattere agricolo in relazione ai fabbisogni delle singole aziende come stalle, fienili, silos, ricoveri, ecc.

L'edificazione per uso residenziale è consentita a condizione che il volume complessivo fuori terra dei fabbricati non superi la misura di 3/100 di mc. per ogni m² di area del lotto (la densità fondiaria di 0,03 mc/mq) con le seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere di tipo isolato.
- È obbligatorio l'arretramento dal filo stradale secondo quanto previsto dalle norme del CdS.
- È obbligatorio il distacco di almeno 5,00 mt. dai confini del lotto fino ad una superficie di mq. 10.000, per lotti di superficie maggiore il distacco sarà di 10,00 mt.

Nel caso di appezzamenti di terreno con un lato < 20 mt., la distanza dai confini resta di 5,00 mt.

Nell'ambito delle aree agricole, ZTO E, è consentito il recupero degli insediamenti rurali da destinare ad attività agrituristica ed escursionistica, per una maggiore riqualificazione economica dell'ambiente agricolo; gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale sono consentiti con le modalità e secondo i criteri definiti dalla normativa regionale. (...) Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ai fini di attività agrituristiche devono essere conformi alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. Le opere di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate. (...). Gli interventi agrituristici, di turismo rurale o relazionale, sono consentiti negli edifici esistenti al momento della adozione del presente PRG (PUG). È consentito per questi immobili il cambio di destinazione d'uso senza che ciò costituisca variante urbanistica come previsto dalla normativa regionale vigente. Requisiti degli interventi per le nuove edificazioni e sul patrimonio edilizio esistente:

- Gli edifici e le aree attrezzate destinate a usi agrituristici e turismo rurale devono essere privi di barriere architettoniche, in modo da rendere fruibile ai cittadini non deambulanti almeno le principali attività previste.
- I locali destinati all'esercizio di alloggi agrituristici e turismo rurale devono possedere le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste per i locali di abitazione dal regolamento igienico-edilizio comunale.
- Nell'esercizio degli alloggi agrituristici e turismo rurale si applicano le norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza per le strutture ricettive di cui all'art. 6 della LN n. 217/1983.

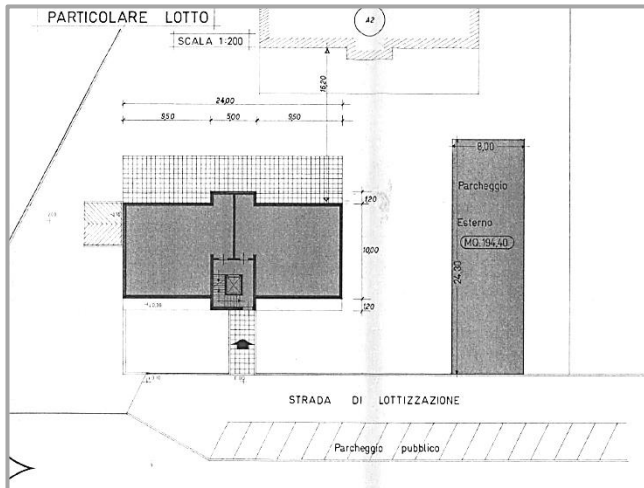
I complessi ricettivi all'aria aperta possono essere allocati in tutto il verde agricolo con esclusione delle zone di inedificabilità. (...)

(allegato 5 - attestazione urbanistica CDU)

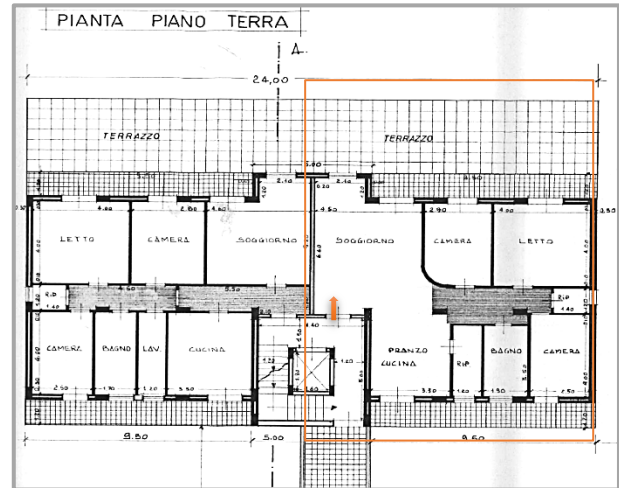


4.3 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

In data 29/01/2025 è stata presentata un pec all'ufficio urbanistica di Melilli, per la richiesta di accesso agli atti con protocollo n.3255, in data 27/02/2024 l'ufficio risponde inviando la documentazione in cui è presente una Concessione edilizia n.104 del 16/11/1991, registrata il 31/5/1991 al Prot. Edilizio n.55 con la quale viene chiesta la concessione per nuova costruzione di un edificio denominato "A1", secondo il progetto costituito di n.2 tavole, allegata alla C.E. è presente una variante alla C.E.n.104/1991, in cui sono presenti le tavole di progetto dell'edificio "A1" in contrada Corvo, tale progetto è stato approvato in data 14/09/1993 con Licenza Edilizia n.4. (allegato 6 - atti urbanistica)



Lotto dell'edificio di cui fa parte l'immobile



Planimetria dell'immobile

Oneri di regolarizzazione urbanistica:

Durante le verifiche degli atti visionati presso l'ufficio Urbanistica ed il Catasto, si rileva che la planimetria catastale coincide con quella di progetto depositata presso l'Ufficio Urbanistica di Melilli.

○ **Stato d'uso e di manutenzione:**

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

○ **Lo stato di possesso:**

Immagine divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie

L'immobile non è divisibile.

4.4 Attestazione di prestazione energetica

Per l'abitazione di Contrada Corvo è stata redatta l'Ape il 27/03/2025 dall'arch. Francesco Faraci che identifica l'immobile con una classe energetica G.

(allegato 7 - attestazione APE)

• Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: normale, POSIZIONE: periferica, SERVIZI: adeguati, SALUBRITA': buona

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: piano terra, VETUSTA': 30 anni, ESPOSIZIONE: Est-Ovest, TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA: A3, FINITURE: buone

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: buona, FACCIATA: muratura, AMBIENTI con metratura: adeguata, PAVIMENTAZIONE: parquet, INFISSI: legno e alluminio, SERVIZIO IGIENICO: uno, IMPIANTI: originari

*Definiamo il coefficiente **Ki = 1,00***

5- VALUTAZIONE DEL BENE

5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: **96,50 m²**
- balconi = 11,40 m² + 11,40 m² = 22,80 m², di cui il 25%= 5,70 m²
- terrazzo esclusivo = 43,40 m² di cui il 25%= 10,80 m²
- **SCV immobile = 113,00 m²**



5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'**OMI**. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m²).

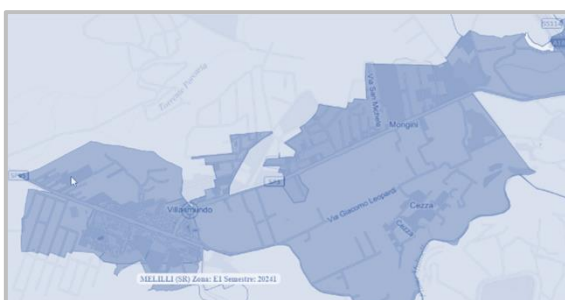
Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delinearà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile. Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula: **V₁ = V_m · K_i · S_C**

- **V_m**, è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;
- **K_i** è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;
- **S_C** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

5.4 Tabella Omi valore al di mercato



Provincia: SIRACUSA							
Comune: MELILLI							
Fascia/zona: Suburbana/VILLASMIUNDO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.º: 2							
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	620	770	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	610	L	1,6	2,4	L



Si effettua una ricerca su 4 immobili simili nella stessa zona dell'immobile

- Appartamento in vendita in **via delle Camelie s.n.c** Melilli **78.000 €** - 120 m², 5 locali, 3° piano con ascensore, Garage/posto auto compreso (da web IDEALISTA) = **650,00 €/m²**
- Appartamento in vendita in **via delle Camelie, 9** Melilli **70.000 €** - 110 m², 5 locali, 3° piano con ascensore (da web IDEALISTA) = **636,00 €/m²**
- Quadrilocale in vendita in **via delle Camelie** - Melilli **130.000 €** - 120 m², 4 locali, 4° piano con ascensore (da web REXER) = **1.083,00 €/m²**
- Quadrilocale in vendita in **via delle Orchidee** Melilli **60.000 €** 90 m², 4 locali, 2° piano con ascensore (da web IDEALISTA) = **667,00 €/m²**

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica.

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2024, l'immobile si identifica in **zona suburbana** con codice di zona **E1**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m² al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **420,00 €/m²** ad un max. di **610,00 €/m²**, per quanto riguarda la locazione da un min. di **1,60 €/m² mese** a un max. di **2,40 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Valore medio di comparazione = 610,00 €/m²

Pertanto troviamo **V1 = 610,00 € .(1,00) . 113,00 m² = 68.930,00 €**

5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito – valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato. Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "*reddito medio*" e il "*saggio di capitalizzazione*".

Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione: **V2 = Rm / r**

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato

- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato



Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia da **1,60 €/m² a 2,40 €/m²**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 2,40 \text{ €} \cdot 113,00 \text{ m}^2 = 271,20 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{Rm} = 271,20 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 3.254,40 \text{ €/ anno}$$

$$3.254,40 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{2.603,52\text{€ /annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %: **V2= Rm / r**

$$\mathbf{V2 = 2.603,52 \text{ €} / 4 \% = 65.088,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è:

$$\mathbf{Vimm = (V2 + V1) \ / \ 2 = (65.088,00 \text{ €} + 69.326,50 \text{ €}) \ / \ 2 = 67.207,25 \text{ €}}$$

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Il valore di mercato del bene oggetto di stima detratte le spese condominiali è pari a:

$$\mathbf{Vimm \text{ Tot} = 67.207,00 \text{ €} - 3.188,50\text{€} = \underline{64.018,75 \text{ €}}}$$

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.

Siracusa 16 /04 /2025

