

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 113 DEL R.G.ES. ANNO 2022

PROMOSSA DA: _____, rappresentato e difeso
dall'Avv.....

CONTRO: _____

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

data udienza: 03.03.2023

IL C.T.U.

(Arch. Giuseppe Greco)

Siracusa, lì 16 gennaio 2023



..... -

INDICE

1. OPERAZIONI PRELIMINARI	9
1.1 LOTTO UNICO	9
2. DESCRIZIONE DEL BENE	11
2.1 LOTTO UNICO	11
2.1.1 Individuazione del bene	11
2.1.2 Descrizione del bene	11
2.1.3 Stato di possesso	13
2.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	13
2.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	14
3. VALUTAZIONE DEI BENI	16
3.1 LOTTO UNICO	18
3.1.1	18
4. CONCLUSIONI	21



..... -

PREMESSE

Innanzi al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.113/2022 del R.G.Es. promossa da contro

All'udienza del 21.09.2022 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo per prestare giuramento con modalità telematica; tale formalità veniva poi espletata dallo scrivente il 29.09.2022.

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 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 locatizio 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.



..... -

1. 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 del Certificato Notarile, a firma del dott., Notaio in Isola Capo Rizzuto, Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 03.10.2022, in accordo con il custode giudiziario, avv. Dario D'asaro, si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 03.11.2022 mediante pec e raccomandata a/r. A tale sopralluogo si doveva però constatare l'assenza dell'esecutato e la impossibilità ad accedere ai luoghi. Solo dopo l'immissione in possesso da parte del custode giudiziario si è potuto quindi procedere all'effettuazione del necessario sopralluogo in data 21.12.2022.

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

1.1 LOTTO UNICO

- Immobile destinato ad abitazione sito a Siracusa (SR), viale Santa Panagia n.114, piano quinto, int. 16, distinto al catasto del comune di Siracusa al Foglio n.32, Particella n.1317, Sub 16, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. mq157/153 e Rendita € 885,72.



..... -

Prima ancora del rilievo degli immobili si è provveduto a richiedere al catasto la visura aggiornata, la visura storica e la piantina catastale dei beni, tutte presenti in atti. Ancor prima della effettiva data di apertura delle operazioni peritali e del conseguente rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, si era già, nella prima fase dell'incarico, provveduto ad inoltrare, in data 24.11.2022, al Comune di Siracusa, richiesta di accesso agli atti relativamente al bene oggetto di stima, provvedendo poi alla restituzione grafica dell'immobile e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Dal Comune di Siracusa si riceveva la necessaria documentazione tecnica in data 03.01.2023; di conseguenza si procedeva alla verifica della situazione urbanistica e catastale dei beni come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 LOTTO UNICO

2.1.1 Individuazione del bene

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
-----	Proprietà 1/1	-----	32	1317	16	A/2	2	7 vani	Mq 157/153	€ 885,72

L'ubicazione della suddetta particella risulta essere in viale Santa Panagia Adige n.114, piano quinto.

L'unità immobiliare in questione confina con: a nord est ed ovest con corte comune, a sud con pianerottolo e vano scale.

2.1.2 Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima si trova a Siracusa, in viale Santa Panagia n.114 al piano quinto; le coordinate G.P.S. sono: 37°05'20.33"N 15°16'42.24"E.

Esso si trova in una zona residenziale, servita in maniera adeguata e totalmente urbanizzata sia dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il condominio di cui fa parte è denominato "Condominio viale S. Panagia 114" ed è costituito da garages e locali adibiti a magazzini e palestra al piano interrato, negozi e



..... -

garages al piano terra, uffici e locali commerciali al piano primo, ed appartamenti ai piani superiori. L'accesso all'immobile din oggetto avviene attraverso l'ingresso posto sul retro del complesso edilizio; giunti all'ingresso del portone, tramite vano scala o ascensore si giunge al piano quinto; girando sulla destra due volte si giunge innanzi all'interno n.16, dove si trova l'ingresso all'appartamento.

L'edificio cui appartiene l'immobile *de quo* è a 6 elevazioni f.t. e ha l'affaccio principale su viale Santa Panagia. Esso è costituito da una struttura intelaiata in c.a., con impalcati interpiano e di copertura del tipo misto in c.a. e laterizi e terrazza praticabile.

Le pareti di tompagnamento ed i tramezzi divisorii interni sono in muratura di mattoni laterizi forati da 30 cm; l'altezza interna utile dell'appartamento è di mt 3,00.

I prospetti risultano rifiniti in intonaco tipo Li Vigni o similari; il prospetto dove si trova l'ingresso alla scala è rifinito in ceramica.

L'appartamento in oggetto è così composto: ingresso, da cui si accede ad un lungo corridoio che disimpegna, da ovest ed in senso orario: salone, camera 1, camera matrimoniale, doppio servizio, camera 2, wc, cucina. Lungo il prospetto ovest si trova un lungo balcone; nel prospetto est si trova una veranda coperta.

Le finiture sono come segue riassumibili:

- pareti e soffitti intonacati a civile e in discreto stato di conservazione;
- bagni con pezzi sanitari di discreta fattura;
- pavimentazione e piastrelle in ceramica e/o moquette;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni in metallo (e vetro), oltre ad avvolgibile (sistema monoblocco con avv. non isolata in legno con cassonetti);



..... -

- impianti elettrico e idro-sanitario realizzati sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento, non funzionante, era del tipo centralizzato a chiller con vettore fluido per caldo/freddo; l'acs è garantita da un boiler a parete.

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è discreto, come quello dell'immobile in questione.

2.1.3 Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà Esso è pervenuto all'attuale proprietaria giusta:

- Atto di compravendita del 15.07.1993 in Notaio di Siracusa, rep. n.67273 racc. n.23300, registrato a Siracusa il 26.07.1993 al n.2196.

Attualmente risulta non abitato; tutti i cassetti e gli armadi risultano aperti e ogni cosa contenuta in essi è sparsa per la casa, che di fatto non è abitata.

2.1.4 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;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

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

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Siracusa in data 9.12.2021 ai nn.21641/2189 per la complessiva cifra di €73.729,00 a garanzia della somma di Euro 55.296,70 a favore di, con sede in Firenze, p.i.:, e contro il sig., nato a Siracusa il



..... -

26.03.1975, c.f.:, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 20.08.2019, rep. 1548, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Siracusa in data 27.06.2022 ai nn.11814/9433, a favore di, con sede in Milano e contro il sig., nato a Siracusa il 26.03.1975, c.f.:, notificato da Tribunale di Siracusa in data 28.05.2022, rep. 1962, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

c) altre informazioni per l'acquirente

- non sono presenti spese straordinarie già deliberata e/o scadute; come scritto dalla mm. pro tempore del Condominio, è in fase di studio la fattibilità per il progetto di efficientamento al 110%;
- alla data odierna risulta ancora dovuto il saldo delle spese ordinarie relative all'anno 2022 che ammonta ad **€636,00** oltre gli importi per il pagamento dei primi 3 trimestri del 2022 dell'acqua per un totale di circa altri **€197,58**;
- la quota per le spese ordinarie mensili è pari ad €52,00;

2.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE

L'immobile risulta realizzato in base al progetto approvato in data 25.05.1973 con Licenza Edilizia n.2202 e successione C.E. n.28 del 28.06.1977. Lo stesso è dotato di Autorizzazione di Abitabilità prot. n.560/Ig. del 31.01.1980.



..... -

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata richiesta al Comune di Siracusa presso gli Uffici del 13° Settore – Affari Generali - estrazione di copia del progetto in testa alla ditta, che in parte si allega. La richiesta è stata effettuata in data 24.11.2022 e in data 03.01.2023 è stato possibile accedere alla documentazione richiesta.

Da tali documenti è stato possibile verificare la conformità catastale. Dal punto di vista urbanistico-edilizio emerge una lieve difformità (chiusura della veranda coperta ad est dell'immobile con strutture precarie in ferro e vetro), per sanare la quale occorrerà la redazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16 del 10.08.2016 per come recepita dal D.P.R. 380.01, con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00, oltre ad €25/mq per il balcone chiuso con struttura precaria ($€25 * mq3,60 = €90,00$). Occorrerà inoltre procedere al nuovo accatastamento dell'immobile. L'immobile rientra nell'elenco per cui è prescritta la redazione dell'APE, che il sottoscritto ha provveduto a redigere ed allegare alla presente.



..... -

3. VALUTAZIONE DEI BENI

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 II semestre del 2007 (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.



..... -

3.1 LOTTO UNICO

- Immobile destinato ad abitazione sito a Siracusa (SR), viale Santa Panagia n.114, piano quinto, int. 16, distinto al catasto del comune di Siracusa al Foglio n.32, Particella n.1317, Sub 16, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. mq157/153 e Rendita € 885,72.

3.1.1

3.1.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità in esame si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 159,46 (ottenuta, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98) ed essendo l'altezza interpiano pari a mt. 3,30 (3,00+0,30), il corrispondente volume v.p.p. risulta di mc. 526,21.

3.1.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 195,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 110,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è $mc526,21 \times €/mc110,00 = €57.883,10$, mentre l'incidenza per il costo di costruzione è $mc526,21 \times €/mc195,00 = €102.610,95$.

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €160.494,05.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (15%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (20%).

In definitiva si ottiene:



..... -

- Costo di realizzazione: € 160.494,05

- Utile Impresa (15%): € 24.074,10

Sommano € 184.568,15

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (20%) pari a €36.913,63 ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €147.654,52.

3.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 950,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq159,46€/mq950,00 = €151.487,00

3.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in €7.800,00; le detrazioni per affitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 4,0%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 7.800,00
- Detrazioni per affitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>1.560,00</u>
Reddito annuo netto	€ 6.240,00

Quindi, il valore per capitalizzazione del reddito risulta:

$$6.240,00 \times 100/4,0 = € 156.000,00$$



..... -

3.1.1.5 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 dell'immobile
suddetto:

$1/3 \times (\text{€}147.654,52 + \text{€}151.487,00 + \text{€}156.000,00) = \text{€} 151.713,84$, ed in cifra
tonda **€151.700,00**.



4. CONCLUSIONI

L'immobile ricompreso nella presente relazione di consulenza tecnica ha un valore complessivo stimabile in **€151.700,00**:

- LOTTO UNICO, costituito da un immobile destinato ad abitazione sito a Siracusa (SR), viale Santa Panagia n.114, piano quinto, int. 16, distinto al catasto del comune di Siracusa al Foglio n.32, Particella n.1317, Sub 16, Z.C. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. mq157/153 e Rendita € 885,72, all'interno del complesso edilizio denominato "Condominio viale S. Panagia 114" ed in testa alla ditta: **€ 151.700,00;**

A tale cifra vanno detratti:

- per pratiche edilizie e catastali € 1.200,00;
- per spese condominiali € 833,58.

La cifra per la vendita, opportunamente arrotondata, sarà di €149.700,00.

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Siracusa, lì 16 gennaio 2023

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile.

Allegato "B" - LOTTO UNICO:

- Copia della richiesta di documentazione all'UTC di Siracusa (SR);
- Copia titolo edilizio;
- Copia Certificato di abitabilità
- Copia visura catastale attuale e storica e planimetria catastale;
- Copia dichiarazione amm. Pro tempore Condominio;
- 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.

