

# TRIBUNALE di SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 65/2023 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore procedente:** PRISMA SPV S.r.l.

*sede legale in Via Mario Carucci n. 131, 00143, Roma (RM)*

e per essa doValue S.p.A.

*sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)*

**Rappresentato e difeso:** Avv. Andreozzi Nicola

*con studio in Via Lenzi n. 5, 98122, Messina (ME)*

**Debitori eseguiti:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Custode Giudiziario:** Avv. Zappulla Donatella

*con studio in Via G. B. Perasso n. 20, 96100, Siracusa (SR)*

**PROCEDIMENTO 65/2023 R.G.Es.****PROMOSSO**

Da **PRISMA SPV S.r.l.**, sede legale in Via Mario Carucci n. 131, 00143, Roma (RM), C.F. 05028250263, e per essa **doValue S.p.A.**, sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR), C.F. 00390840239, P IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'**Avv. Andreozzi Nicola**, C.F. NDR NCL 70S25 F158D, pec avvnicolaandreozi@cnfpec.it, con studio in Messina (ME), Via Lenzi n. 5

**CONTRO**

[REDACTED]

**PREMESSA**

In data 28.08.2023, notificata da pec del Tribunale del 30.08.2023, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile sito in Lentini (SR), Via Malta n. 14 (*vd. Allegato 01*).

In data 01.09.2023 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 06.09.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, successivamente completate in data 01.11.2023 (*vd. Allegato 02*);

- In data 06.09.2023 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, successivamente completate in data 02.11.2023 (vd. *Allegato 03*);
- In data 06.09.2023 si provvedeva a mezzo pec ad effettuare indagine presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini, ricevendone riscontro a mezzo pec in data 07.09.2023 (vd. *Allegato 04*);
- In data 12.09.2023 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 18.09.2023 (vd. *Allegato 05*);
- In data 18.09.2023 si provvedeva al deposito a mezzo pec di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini al fine di reperire i titoli urbanistici dell'immobile in oggetto, provvedendo al ritiro *brevi manu* in data 20.09.2023 (vd. *Allegato 06*);
- In data 22.09.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Zappulla Donatella nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il sopralluogo peritale, previsto per giorno 12.10.2023, ore 11.00 e seguenti. Con successiva comunicazione pec del 05.10.2023 veniva spostato il sopralluogo a giorno 13.10.2023, ore 10.00 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
- In data 13.10.2023 alle ore 10.00 il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dell'Avv. Zappulla Donatella nella qualità di Custode Giudiziario, [REDACTED] nella qualità di debitori esecutati, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 08*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 09*).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

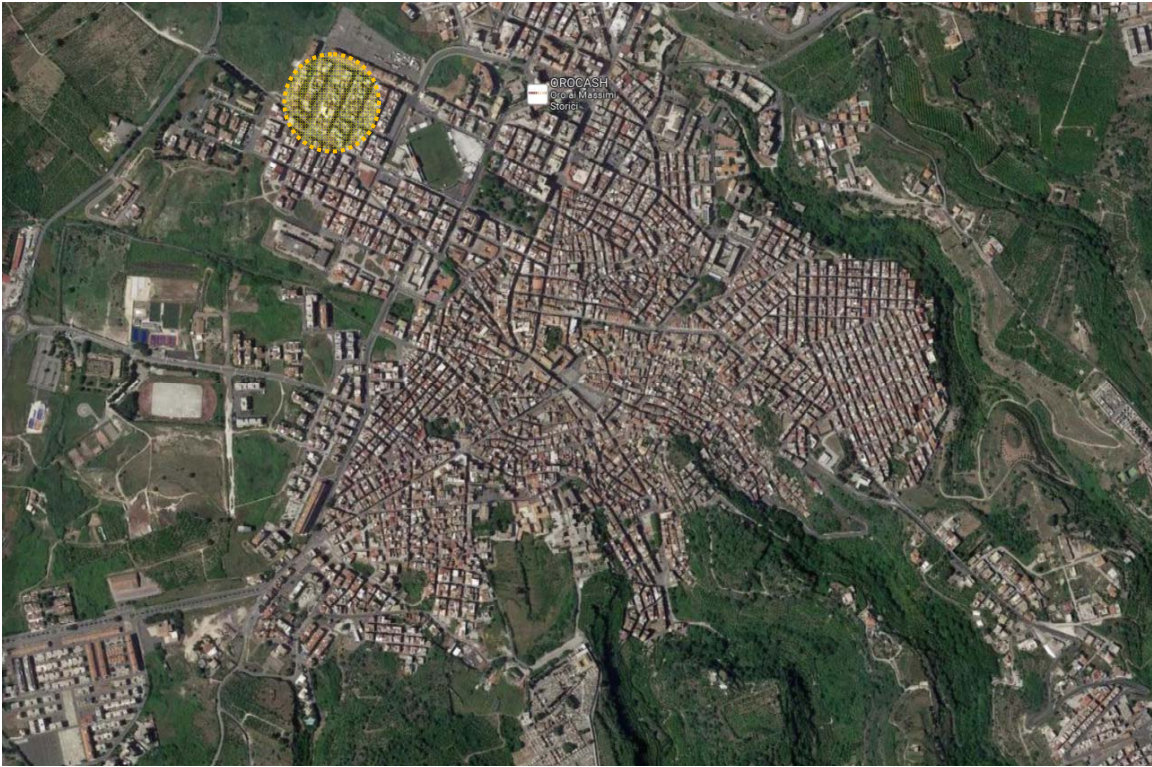
- **LOTTO 01:** immobile sito in Lentini (SR), Via Malta n. 14, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.lla 604, sub. 4.

## LOTTO 01

## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

*1. Individuazione del bene*

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Lentini (SR), 96016, Via Malta n. 14, piani terra, primo, secondo, terzo e lastrico, con coordinate GPS 37°17'25.8" di Latitudine Nord e 14°59'34.8" di Longitudine Est. Esso è ubicato nella zona all'estremità nord-ovest del Comune, fuori dal centro storico. Si rileva la presenza di alcune attività commerciali ad immediata prossimità e dello stadio comunale.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

*2. Titolarità del bene*

La proprietà, giusto atto rep. n. 8100 racc. n. 3098 del 19.07.2010 (vd. *Allegato 05*), è per 1/2

e per il restante 1/2

*3. Identificazione catastale e verifica di conformità*

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

- **Fg. 67, p.Ila 604, sub. 4**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 160 (totale escluse aree scoperte mq 155), Rendita € 258,49

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

**L'immobile si presenta**, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, **difforme rispetto alla planimetria catastale in atti. Le difformità consistono sia in modifiche distributive interne a tutti i livelli dell'abitazione che in un ampliamento al piano terzo consistente nella chiusura in muratura del preesistente terrazzo. Si segnala, inoltre, la prosecuzione della scala sul lastrico solare con la realizzazione di un vano dedicato, neanche esso riportato sulla planimetria catastale. Errato risulta essere inoltre l'estratto di mappa catastale in atti, in quanto l'immobile viene erroneamente identificato come Fg. 67, p.Ila 2419.**

**Non essendo possibile sanare dal punto di vista urbanistico le difformità relative alla chiusura del terrazzo al piano terzo, né tantomeno la realizzazione del vano scala al piano lastrico, tali abusi sono destinati ad essere rimossi, con conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi. La planimetria catastale va pertanto aggiornata solo relativamente alle difformità distributive interne.**

Per la pratica di aggiornamento catastale (a seguito di CILA in sanatoria) relativa alle modifiche interne e all'aggiornamento dell'estratto di mappa in atti, a firma della ditta proprietaria e redatta da tecnico abilitato, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

#### *4. Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (30.03.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato** e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

a. *Fg. 67, p.Ila 604, sub. 04 (attuale identificativo catastale):*

- TRASCRIZIONE del 21.07.2010 – Registro Particolare 11820 Registro Generale 17250  
Pubblico Ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8100/3098 del 19.07.2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21.07.2010 – Registro Particolare 11821 Registro Generale 17251

- Pubblico Ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8100/3098 del 19.07.2010  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 21.07.2010 – Registro Particolare 11822 Registro Generale 17252  
 Pubblico Ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8100/3098 del 19.07.2010  
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  - ISCRIZIONE del 21.07.2010 – Registro Particolare 3497 Registro Generale 17253  
 Pubblico Ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 8101/3009 del 19.07.2010  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  - TRASCRIZIONE del 30.03.2023 – Registro Particolare 4816 Registro Generale 6320  
 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 881 del 09.03.2023  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- b. *Fg. 67, p.lla 604, sub. 01 (precedente identificativo catastale insieme ai sub. 2 e 3):*
- TRASCRIZIONE del 03.12.2009 – Registro Particolare 18761 Registro Generale 26851  
 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/217 del 09.10.2009  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- c. *Fg. 67, p.lla 604, sub. 02 (precedente identificativo catastale insieme ai sub. 1 e 3):*
- TRASCRIZIONE del 03.12.2009 – Registro Particolare 18761 Registro Generale 26851  
 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/217 del 09.10.2009  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- d. *Fg. 67, p.lla 604, sub. 03 (precedente identificativo catastale insieme ai sub. 1 e 2):*
- TRASCRIZIONE del 03.12.2009 – Registro Particolare 18761 Registro Generale 26851  
 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/217 del 09.10.2009  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

#### 5. *Stato di possesso*

**L'immobile**, come riportato sul certificato di stato di famiglia all'*Allegato 04* e ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### 6. *Le adiacenze*

- **A nord l'immobile affaccia su Via Malta**, da cui trova accesso al civico n. 14;
- **A est l'immobile confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 556**, intestato al sig. [REDACTED]
- **A sud l'immobile confina:**
  - a. **a piano terra con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2446, sub. 1**, intestato [REDACTED]
  - b. **a piano primo con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2446, sub. 3**, intestato [REDACTED]
  - c. **a piano secondo con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2446, sub. 4**, intestato [REDACTED]
  - d. **a piano terzo con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2446, sub. 5**, intestato [REDACTED]
  - e. **a piano lastrico affaccia sulla copertura del sottostante sub. 5** sopra nominato;
- **A sud l'immobile confina:**
  - a. **a piano terra con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2445, sub. 1**, intestato [REDACTED]
  - b. **ai piani piano primo, secondo e terzo con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 67, p.IIa 2445, sub. 2**, intestato [REDACTED]

c. **a piano lastrico affaccia sulla copertura del sottostante sub. 2 sopra nominato.**

#### *7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile veniva edificato con nulla osta di cui alla prat. ed. n. 324 del 15.11.1957 e relativa abitabilità del 15.06.1960 [REDACTED] Con successivo nulla osta di cui alla prat. n. 168 del 01.06.1962 e relativa abitabilità del 27.07.1966 [REDACTED] veniva approvata la costruzione del terzo livello del fabbricato.

L'immobile si presenta, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, **difforme rispetto alle planimetrie contenute sul titolo edilizio suddetto. Le difformità consistono sia in modifiche distributive interne a tutti i livelli dell'abitazione che in un ampliamento al piano terzo consistente nella chiusura in muratura del preesistente terrazzo. Si segnala, inoltre, la prosecuzione della scala sul lastrico solare con la realizzazione di un vano dedicato, neanche esso riportato sulle planimetrie in atti.**

**Non risulta possibile sanare dal punto di vista urbanistico le difformità relative alla chiusura del terrazzo al piano terzo, né tantomeno la realizzazione del vano scala al piano lastrico. Tali abusi sono pertanto destinati ad essere rimossi, con conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi. Oltre a ciò è necessario sanare le difformità distributive interne.**

Per la pratica di CILA in sanatoria, a firma della ditta proprietaria e redatta da tecnico abilitato, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 "oblazione";
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze tecniche.

Per la demolizione delle parti abusive e conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi si stima a corpo un importo pari a € 7.000,00.

#### *8. Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'**archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. Allegato 09).**



Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato**. **Si procede** pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato** (vd. *Allegato 11*).

*9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**Trattandosi di bene indipendente, non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.**

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

*10. Descrizione del bene*

L'immobile, del tipo indipendente, si articola su quattro elevazioni fuori terra oltre il lastrico (piani terra, primo, secondo, terzo e lastrico). L'accesso avviene su Via Malta al civico n. 14. L'accessibilità verticale ai diversi livelli componenti l'abitazione è garantita unicamente dal vano scala interno. L'immobile, cieco su tre lati, affaccia unicamente sulla Via Malta suddetta, strada piccola e prevalentemente ombreggiata nelle diverse ore del giorno.

Al piano terra, in adiacenza all'ingresso principale, si trova un vano multifunzione con un piccolo ripostiglio annesso corrispondente al sottoscala. Il vano a piano terra ha un'ulteriore possibilità di accesso indipendente su strada, al momento impraticabile in quanto è stato inibito questo accesso dalla parte interna. Al piano primo si trova un vano cucina/salotto, in adiacenza al quale si trova un bagno ed una piccola lavanderia. Al secondo piano si trova la camera da letto matrimoniale ed il relativo servizio igienico. Al terzo piano si trova la seconda camera da letto con annessa cabina armadi e servizio igienico. Ai piani primo, secondo e terzo vi sono dei piccoli balconi che consentono un affaccio verso l'esterno. La copertura dell'intero fabbricato, del tipo a lastrico solare, è accessibile per mezzo del vano scala.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante e solai latero-cementizi. I tramezzi interni sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta al piano terra pavimentazione in marmo. La scala è in parte rivestita con marmo di diverse tipologie. Ai piani primo, secondo e terzo la pavimentazione è del tipo gres porcellanato, con colori e formati diversi ai diversi livelli. Al primo e

terzo piano i servizi igienici presentano rivestimenti del tipo gres porcellanato con formati, colori ed elementi decorativi che si articolano nelle diverse pareti. Al secondo piano il servizio igienico è allo stato incompleto, ovvero privo di rivestimenti a parete e sanitari alle pareti. Il pavimento del lastrico solare è in graniglia di marmo di piccolo formato.

Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tinte miste in base all'ambiente interessato, talune con effetti decorativi.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con taglio termico e vetrocamera modesti e privi di oscuranti esterni. Non vi sono porte interne.

L'immobile non è allacciato al gas metano, pertanto la climatizzazione ambientale avviene tramite split caldo/freddo, posizionati rispettivamente in cucina e nelle due camere da letto. Le unità esterne della climatizzazione sono posizionate nei balconi. L'impianto non risulta catastato. La cottura dei cibi avviene tramite bombola a gas posta in cucina. La produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite scaldabagno elettrico posto al piano terra.

L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica, fognaria comunale ed elettrica. Si segnala lo stato generale di cattiva manutenzione, vista la presenza diffusa di umidità sulle pareti e sui soffitti e la parziale caduta degli intonaci interni. Anche la scala interna richiede un intervento di manutenzione viste le evidenti lesioni presenti lungo i gradini ai diversi livelli dell'abitazione. L'immobile è di fatto allo stato incompleto, vista l'assenza delle porte interne, l'incompletezza del servizio igienico del secondo livello, l'assenza di rivestimento di molte porzioni della scala interna, alcune predisposizioni di illuminazione non portate a completamento. Anche sul prospetto esterno si segnala un evidente stato di deterioramento, soprattutto sui balconi, nei quali i ferri della struttura in c.a. risultano a vista e gli intonaci risultano crollati.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista della strada di accesso all'immobile



Vista della strada di accesso all'immobile





Vista del vano multifunzione a piano terra



Vista del vano multifunzione a piano terra



Vista del vano ripostiglio sotto-scala a piano terra



Vista del vano scala dal piano terra al piano primo



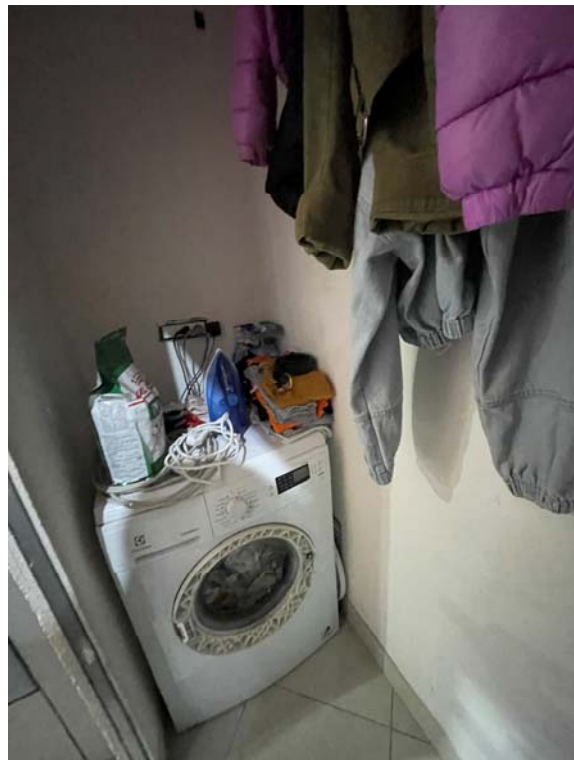
Vista del salotto al piano primo



Vista del salotto al piano primo



Vista del Wc al piano primo



Vista della lavanderia al piano primo





Vista del vano scala tra piano primo e piano secondo



Vista del vano scala tra piano primo e piano secondo



Vista della camera da letto al piano secondo



Vista del Wc al piano secondo



Vista del vano scala tra piano secondo e piano terzo



Vista del vano scala tra piano secondo e piano terzo



Vista della camera da letto al piano terzo

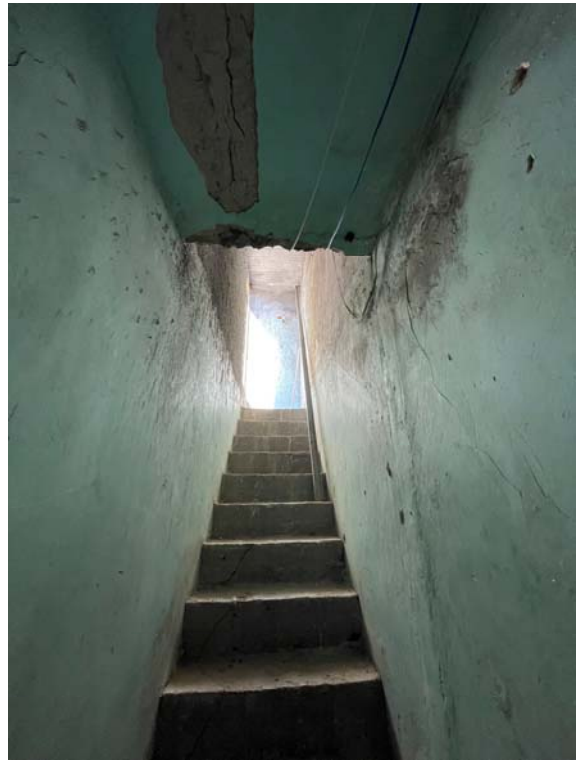


Vista del Wc al piano terzo





Vista della cabina armadi al piano terzo



Vista del vano scala tra il piano terzo e il lastrico



Vista del vano scala tra il piano terzo e il lastrico



Vista del vano scala tra il piano terzo e il lastrico





Vista del lastrico solare



Vista dell'affaccio verso l'esterno

## STIMA DELL'IMMOBILE

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP. LORDA MQ</i>	<i>COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)</i>	<i>SUP. COMMERCIALE MQ</i>
<b>PIANO TERRA</b>			
Ingresso	2,41	100%	2,41
Salotto/Cucina	33,32	100%	33,32
Ripostiglio	5,20	35%	1,82
Vano Scala	1,53	35%	0,53
<b>PIANO PRIMO</b>			
Salotto	28,11	100%	28,11
Wc 01	4,80	35%	1,68
Lavanderia	3,43	35%	1,20
Balcone 01	1,77	25%	0,44
Vano Scala	6,13	35%	2,14
<b>PIANO SECONDO</b>			
Letto 01	23,95	100%	23,95
Wc 02	6,57	35%	2,30
Balcone 02	1,77	25%	0,44
Vano Scala	11,93	35%	4,17

<i>PIANO TERZO</i>			
Letto 02	16,68	100%	16,68
Armadi	3,36	35%	1,18
Wc 02	1,60	35%	0,56
Terrazza	10,65	40%	4,26
Vano Scala	11,93	35%	4,17
<i>LASTRICO SOLARE</i>			
Lastrico Solare	42,46	25% fino a 25 mq + 10% per superficie in esubero	6,25 + 1,75 = 8,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 137,36 mq</b>

## 2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 480,00 ed € 700,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla prima semestralità del 2023.



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE DUCA D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCLE-S.PELLICO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-COMO-VELLA-SPIN

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 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	600	890	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	380	550	L	1,7	2,5	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

Confrontando questi dati con quelli recentemente pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si riscontrano invece importi prevalentemente inferiori per le proposte di vendita più recenti. Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, del suo cattivo stato manutentivo, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima ribassato rispetto a quello registrato in OMI, pari a € 400,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 400,00 \times 137,36 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 54.944,00}$$

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,90 €/mq e 2,80 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,50 x 137,36 mq = 206,04 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.472,48. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione,

adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.472,48 - (15\% \text{ di } R) = € 2.101,61$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 2.101,61 / 0.04 = € 52.540,25$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 54.944,00 + € 52.540,25)/2 = € 53.742,12$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale, demolizione e messa in pristino.

### CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = € 46.000,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Certificazioni Ufficio Anagrafe
- *Allegato 05*: Atto di compravendita
- *Allegato 06*: Titoli Urbanistici
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 09*: visura APE
- *Allegato 11*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 12*: elaborazione APE

Siracusa, 22 Novembre 2023

### Il Consulente Tecnico D'Ufficio



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Alberto Reale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N.830 Arch. Alberto REALE 2009". The outer ring of the stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - ROVI DI SIRACUSA".