

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva iscritta al n°287/2022 R.G.

G. E. : Dott.ssa Concita CULTRERA
contro

promossa da

Udienza: 07/11/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 16/03/2023 ha ricevuto l'incarico di redigere una relazione di stima dei beni oggetto del pignoramento relativo alla procedura in oggetto, con riferimento ai quesiti peritali posti dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera, che per completezza qui di seguito si riportano:

1. PROVVEDERE:
 - 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;

2. 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 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:*

- *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;*

- *iscrizioni di ipoteche;*

- *trascrizioni di pignoramenti;*

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

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 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 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 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;*
- 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;*

LOTTO 1:

**Appartamento sito in Via Adrano n.9 - 96100 Siracusa
distinto al N.C.E.U. al foglio 30 p.IIIa 617 sub 4 – Piano
primo – Scala D – interno 4.**

quesito 1.I)

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio a destinazione residenziale inserito in un contesto popolare costituito da una serie di edifici a schiera che si sviluppano su tre elevazioni fuori terra, con copertura a falde inclinate. L'immobile è situato all'interno del centro abitato del Comune di Siracusa in posizione periferica, con accesso direttamente dalla pubblica via, denominata Via Adrano, all'altezza della scala D del numero civico 9.

Il bene confina a nord con vano scala ed altra ditta, ad est con affaccio su pubblica via, a sud con altra ditta, ad ovest con area comune, salvo altri e più precisi confini.

Il bene del lotto 1 risulta essere censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicato:



FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
30	617	4	Piano primo	A/4 Cl. 3	5 vani	€ 232,41

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata si evince che:

- l'immobile risulta (erroneamente) ubicato all'indirizzo: Viale Santa Panagia n.45;
- L'immobile è in testa per la quota di 1/2 della piena proprietà al
e per la
quota di 1/2 della piena proprietà alla

quesito 1.II)

Il CTU, a seguito delle indagini propedeutiche svolte al fine di individuare e descrivere correttamente il bene oggetto di stima, ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'estratto di mappa, la visura catastale storica e la planimetria catastale dell'immobile.

quesito 1.III)

Il bene in oggetto sarà identificato successivamente come "LOTTO 1"

quesito 2.I)

Dal sopralluogo effettuato in data 20.04.2023 a seguito dell'intesa con il Custode Giudiziario Avv. Sandra Giardina, anch'ella presente alle operazioni peritali, è emerso che l'appartamento è inserito all'interno di un contesto di edilizia popolare con accesso diretto



dalla pubblica via denominata via Adrano numero civico 9, costituito da edifici a schiera a tre elevazioni fuori terra, più precisamente è ubicato al primo piano.

La zona in cui sorge l'immobile è inserito nella zona periferica nord, nelle vicinanze del Tribunale di Siracusa e del centro direzionale di viale Santa Panagia, caratterizzata dalla prevalente destinazione residenziale e commerciale .

Essendo zona abitata del centro cittadino, è servita dai servizi essenziali di quartiere quali uffici, istituti scolastici, impianti sportivi e negozi di vario genere, nonché dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile è individuato con le coordinate: Latitudine 37.093810 – Longitudine 15.276027

quesito 2.II)

Gli edifici del complesso abitativo di edilizia economico-popolare sono stati edificati con una struttura portante in cemento armato ordinario, solai piani latero-cementizi gettati in opera, tamponamenti con mattoni di laterizi a doppia fodera e tramezzi in laterizio. Il solaio di copertura è con struttura in laterocemento di tipologia a falde rivestito con tegole. Esternamente i prospetti condominiali sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina di colore chiaro. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio preverniciato di colore bianco con vetro camera completati con oscuranti a persiane di colore bianco in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno di colore noce del tipo tamburato. Internamente l'appartamento è sviluppato su un unico livello e precisamente è costituito



dall'ingresso che funge anche da disimpegno, una cucina abitabile, un locale ripostiglio-lavanderia ricavato nella cucina dalla quale si ha accesso, tre camere, bagno e due balconi. Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio-lavanderia, sono dotati di aperture per l'aerazione diretta e l'illuminazione naturale. L'appartamento presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione in ceramica monocottura in buono stato, così come nei servizi. Il bagno è rivestito con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa 2,00 metri, le restanti camere sono intonacate e tinteggiate con idropittura di diversi colori e tonalità nei vari ambienti abitativi.

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia funzionanti, ma è privo di pompe di calore e di impianto di riscaldamento. Nulla è dato sapere circa la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia.

La superficie commerciale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 93 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta dell'appartamento (89 mq), quella dei balconi (11 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,30 trattandosi di superfici non residenziali.

Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile risulta pari a:

- Superficie Appartamento: mq. 89 x 1,00 = mq. 89,00
- Balcone: _____ mq. 12,00 x 0,30 = mq. 3,60

TOTALE Superficie Commerciale: mq. 92,60

L'appartamento, in dettaglio, è composto da:



DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PIANO PRIMO	
Ingresso - Disimpegno	6,60
Cucina	18,15
Camera 1	16,19
Camera 2	14,62
Camera 3	12,60
Bagno	7,36
Ripostiglio - Lavanderia	1,44
Balconi	7,58

L'altezza interna utile netta è di 2,88 metri

quesito 2.III)

A seguito dei colloqui telefonici intercorsi tra il CTU ed il Custode Giudiziario Avv. Sandra Giardina, che ha prontamente preso contatti con i coniugi _____, si è addivenuti alla definizione di una data per il primo sopralluogo e precisamente il 13/04/2023 ore 15:30; successivamente il difensore dei debitori nella persona dell'Avv. Barbara Marullo ha chiesto il differimento di almeno due settimane dell'accesso ai luoghi per problemi di salute della _____, ricoverata presso una struttura Ospedaliera della città di Palermo con l'assistenza del marito.

Pertanto, lo scrivente e d'intesa con l'Avv. Giardina hanno rinviato la data del primo accesso ai luoghi per il giorno 20.04.2023, previa comunicazione alle parti.



Il giorno 20.04.2023 il CTU, si è recato presso l'immobile di via Adrano n.9 nel territorio del Comune di Siracusa, dove era atteso dallo stesso Custode e dal : il quale si è reso disponibile a fare visionare l'immobile allo scrivente, a fare effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto accertare che l'immobile è abitato regolarmente dalle parti esegutate.

Il bene è pervenuto ai signori

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni, per atto di compravendita rogato Notaio Concetta Messina in data 29.12.2006 al Repertorio n. 32000 ed alla Raccolta n.15224, trascritto il 03.01.2007 nn.241-171 da potere di Radino Antonietta nata a Siracusa il 18/06/1957 c. f. RDNNNT57H58I754B, Radino Concetta nata a Siracusa il 12/10/1961 c. f. RDNCCT61R52I754A, Radino Giuseppe nato a Siracusa il 10/11/1954 c. f. RDNGPP54S10I754V, Radino Graziella nata a Siracusa il 24/04/1959 c. f. RDNGZL59D64I754Y, Radino Lucia Francesca nata a Siracusa il 04/10/1952 c. f. RDNLFR52R44I754R, Radino Maria nata a Siracusa il 04/08/1948 c. f. RDNMRA48M44I754I.

- Ai venditori l'immobile era pervenuto per la quota di 1/6 ciascuno in virtù della successione a Bongiovanni Gaetana nata a Siracusa il 02/03/1930 c. f. BNGGTN30C42I754R deceduta il 25/09/2004 (dichiarazione del 29/11/2004 ufficio del registro di Siracusa n.346 vol. 382) trascritta il 26/03/2005 ai nn.7458/4405 la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 03/01/2007 ai



nn.238/169.

- A Bongiovanni Gaetana l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato Notaio Giuseppe Minniti in data 16/07/2003 al Repertorio n. 45064, trascritto il 30.07.2003 nn.13500/10015 da potere di Maltese Carmelo nato a Rosolini (SR) il 27/04/1923 c. f. MLTCML23D27H5740.
- A Maltese Carmelo l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato Notaio Giuseppe Adorno in data 22/03/1972, trascritto nel 1972 al numero particolare 7851 da potere di Gestione Case per Lavoratori (GESCAL).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava regolarmente abitato dal nucleo familiare dei :

quesito 2.IV)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

quesito 2.V)

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29/12/2006 ai nn.32001/15225 Notaio Concetta Messina, iscritta in data 03.01.2007 presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa ai nn. 242/31 a favore di Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano, via Tortona 33 C.F. 13263030150, contro



Le trascrizioni gravanti sulle unità immobiliari, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono le seguenti:

- Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 19/07/2017 trascritto in data 02.08.2017 ai nn. 12178/9221 a favore di UNICREDIT S.p.A., con sede in ROMA C.F. 00348170101, contro

- Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 30/11/2022 trascritto in data 11.01.2023 ai nn. 371/304 a favore di PRISMA SPV S.R.L., con sede in ROMA C.F. 05028250263, contro

quesito 2.VI)

Dalla lettura dell'atto di provenienza acquisito in copia dall'Avv. Giardina, rogato da Notaio Concetta Messina in data 29/12/2006 ai nn.32000-15224, si rileva che l'immobile è stato edificato in data antecedente il 01-09-1967.

In data 17.05.2023 con Prot. n.0113364 il CTU ha presentato presso il Settore Urbanistica – Area 3 Territorio - del Comune di Siracusa formale istanza di richiesta informazioni su esistenza del certificato di



agibilità/abitabilità dell'immobile oggetto di perizia.

In particolare, si è acquisita una risposta da parte del tecnico istruttore geom. Finocchiaro che ha comunicato l'inesistenza agli archivi del Comune di Siracusa di altre pratiche edilizie o del certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 20.04.2023 è emerso che confrontando la planimetria acquisita all'Agenzia del Territorio di Siracusa con i luoghi oggetto di indagine, questa risulta parzialmente difforme per una diversa distribuzione interna a seguito di spostamento del ripostiglio ed ampliamento della cucina a discapito del balcone.

E' necessario procedere al nuovo accatastamento dell'immobile mediante procedura docfa ed alla regolarizzazione edilizia, pertanto, nella stima finale del valore dell'immobile verranno decurtate le presumibili spese tecniche e spese fisse occorrenti al deposito ed alla approvazione della nuova planimetria.

A seguito di istanza del 06.06.2023 Prot. n.126146 il responsabile del servizio del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata – Servizio Edilizia Privata e SUE, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 22.06.2023, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 30 particella 617 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata: in "Zona B2.1" (Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici), assoggettata alle prescrizioni ed ai



regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

quesito 2.VII)

Durante il sopralluogo il CTU ha accertato una diversa distribuzione interna a seguito dell'ampliamento del bagno, lo spostamento del ripostiglio e l'ampliamento della cucina per l'acquisizione di superficie calpestabile dal balcone, per la cui regolarizzazione si dovrà procedere a presentare pratica edilizia in sanatoria al Comune di Siracusa ed aggiornamento catastale con redazione e presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio.

quesito 2.VIII)

Il CTU ha proceduto a redigere e depositare, presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana, l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile che si allega alla presente.

quesito 2.IX)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti



In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 20%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato e calcolato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

- Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$I = (R1 + R2) / (P1 + P2)$$

dove R1 ed R2 sono i redditi unitari annui, invece P1 e P2 sono i prezzi unitari di immobili all'interno dello stesso segmento di mercato, aventi gli stessi parametri di riferimento quali la localizzazione, la tipologia edilizia e la destinazione d'uso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare ed a seguito della consultazione della tabella OMI relativa al II semestre 2022 del Comune di Siracusa (Periferica/Bosco Minniti - Viale Zecchino - F.Juvara - Diodoro Siculo - P .Novelli - A.Specchi – Filliolej – Monteleone - S.Ferrero – Preti – Vanvitelli - De Caprio), si



deduce che per immobili simili a quello oggetto di perizia si hanno i seguenti valori:

R1 = 33,6 euro/mq anno

R2 = 50,4 euro/mq anno

P1 = 670 euro/mq

P2 = 1.000 euro/mq

Pertanto, il saggio di capitalizzazione da utilizzare è:

$$I = 84,00 / 1.670 = \mathbf{5,03\%}$$

Avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari
- A seguito di consultazione della tobellia O.M.I. II semestre 2022 del Comune di Siracusa (Periferica/Bosco Minniti - Viale Zecchino - F.Juvara - Diodoro Siculo - P .Novelli - A.Specchi – Filliolej – Monteleone - S.Ferrero – Preti – Vanvitelli - De Caprio)

si stima che il presumibile valore locativo dell'immobile ammonti ad €. 450,00 mensili.

Reddito lordo annuo: €. 420,00 x 12 = €. 5.040,00

Detrazione: 20% x €. 5.040,00 = - €. 1.008,00

Reddito netto annuo: €. 4.032,00

Probabile valore venale:

$$€. 4.032,00 / 5,03\% = €. 80.159,00$$

Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)



Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach. Procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, sulla scorta delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso sono stati selezionati tre immobili immessi sul mercato tramite il portale immobiliare.it (asking prices) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al nostro subject da valutare.

Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona , desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2022, per andare a compensare il prezzo richiesto, trattandosi di immobili immessi nel mercato ma non ancora compravenduti.

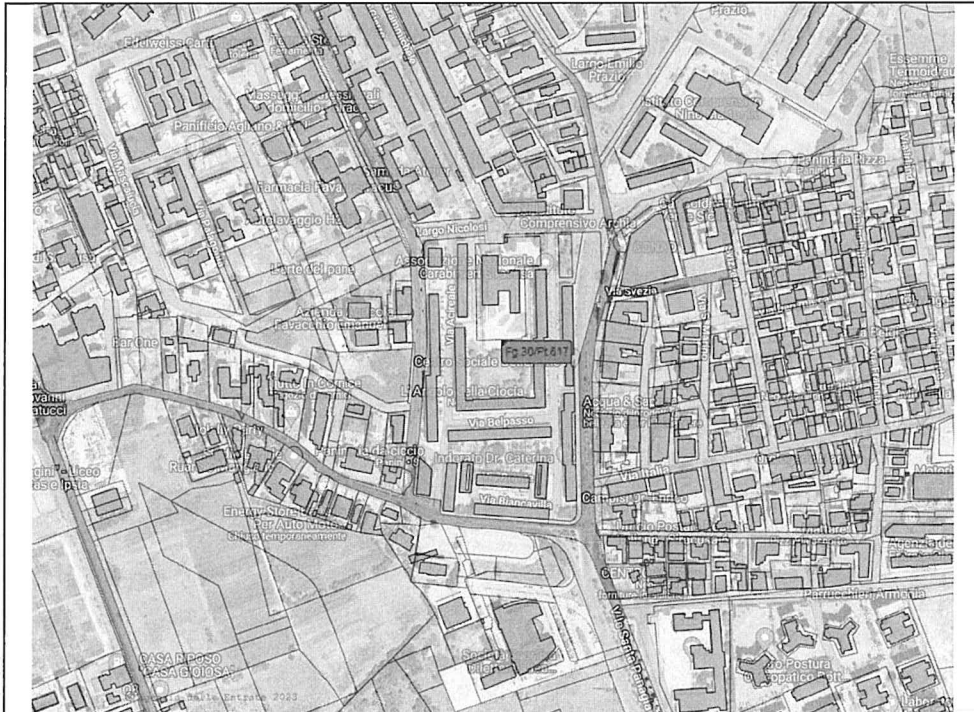
Di seguito lo sviluppo della procedura per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.



- Inquadramento



- Inquadramento satellitare



- Inquadramento catastale



Proc. Esecutiva	N. 287/2022	ID Bene	
-----------------	-------------	---------	--

Cliente		NSG	
---------	--	-----	--

Provider	Tribunale di Siracusa	ID Perito	
Perito	ING. GURRIERI ALESSANDRO	Iscr. Albo prof.	1231 Sez. A Ordine Ingegneri di Siracusa

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)	Foto	Foto	Foto	Foto	Foto	
Provincia						Siracusa
Comune	Siracusa	Siracusa	Siracusa			Siracusa
Frazione / Località						
Indirizzo	cusca Santa Panagia - Ter	Via Adrano	Viale Santa Panagia			via adrano n. 4
Latitudine	37,092900	37,093500	37,096900			37,092520
Longitudine	15,276200	15,276100	15,275800			15,276280
Zona	Periferica	Periferica	Periferica			
Origine del dato	Sito Internet	Sito Internet	Sito Internet			
Fonte	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it			
* Data (mesi) (n)	5	0	0			
Descrizione	In una zona centrale, vicino al tribunale, presentiamo in vendita un appartamento totalmente ristrutturato. L'immobile è composto da ingresso su salone, cucina abitabile, camera da letto, cameretta e bagno. L'appartamento è stato finemente ristrutturato di recente, è dotato di pompe di calore e si trova in una zona servilissima, vicina	via adrano:in contesto di edilizia ex popolare, graziosissimo appartamento totalmente ristrutturato e ben rifinito composto ingresso su ampia zona living cucina soggiorno, una camera da letto una cameretta e un bagno. l'immobile si presenta in ottimo stato, con rifiniture moderne, doppi infissi in vetrocamera, tapparelle con	SIRACUSA - APPARTAMENTO CON GARAGE - CONDOMINIO RECINTATO Siracusa appartamento 117 mq circa posto al secondo piano si compone di: - ingresso con disimpegno - salone doppio - cucina abitabile - bagno - doppio servizio - tre camere - ripostiglio Incluso garage di circa 19 mq			
Disponibilità						
Anno di costr./ristruttur.						
Qualità tipologica						
Stato manutenz. fabbricato						
* Stato manutenz. unità imm.	Medio	Medio	Medio			Medio
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio	Minimo			Medio
Livello finiture						
* N° servizi igienici	1	1	2			1
* Livello piano (n)	2	0	2			1
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			Non presente
Efficienza energetica	G	G	G			
Esposizione						
Luminosità						
Funzionalità						
Panoramicità						
* Box/posto auto coperto (n)	0	0	1			0
* Sup.commerciale (mq)	85	70	122			93
* Prezzo richiesto	€ 83.000	€ 69.000	€ 127.000			
Sconto (eventuale)	12%	12%	12%			
Prezzo scontato	€ 73.289	€ 60.927	€ 112.141			



Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 73.289	€ 60.927	€ 112.141			
Data (mesi) (n)	5	0	0			
Sup. comm. (mqe.)	85	70	122			93
Dotazione impiantistica (n)	2	2	1			2
Servizi igienici (n)	1	1	2			1
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Livello Piano (n)	2	0	2			1
Stato manutenz. (n)	2	2	2			2
Box/posto auto coperto (n)	0	0	1			0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	€ 862
----------------------------	--------	-------

Data	Riv. annua	3,00%
------	------------	-------

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	4

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	4

Livello piano	Coeff. piano	0,75%
---------------	--------------	-------

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	€ 250
--------------------	---------------------	-------

Box / Posto auto	Valore	€ 8.000
------------------	--------	---------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 183	€ 152	€ 280		
Sup. comm. (mqe.)	€ 862	€ 870	€ 919		
Dotazione impiantistica (n)	€ 8.667	€ 8.667	€ 8.667		
Servizi igienici (n)	€ 4.429	€ 4.429	€ 4.429		
Livello Piano (n)	€ 554	€ 454	€ 847		
Stato manutenz. (n)	€ 250	€ 250	€ 250		
Box/posto auto coperto (n)	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000		

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 916	€ 0	€ 0		
Sup. comm. (mqe.)	€ 6.898	€ 19.831	-€ 25.004		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 8.667		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	-€ 4.429		
Livello Piano (n)	€ 554	-€ 454	€ 847		
Stato manutenz. (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Box/posto auto coperto (n)	€ 0	€ 0	-€ 8.000		

Prezzi aggiustati finali	€ 81.657	€ 80.305	€ 84.222	0	0
---------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------	----------

Peso dei comparabili	33%	33%	34%		
-----------------------------	------------	------------	------------	--	--

Massimo	€ 84.222
Minimo	€ 80.305

100%

Valore del soggetto (€)

82.083

Valore di mercato unitario (€/mq)

883

Note

Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach. Nella valutazione del bene non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre gennaio-marzo 2023.

Data

06/09/23



Il valore unitario determinato è pari a € 883,00/mq..

Pertanto, con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$mq. 92,60 \times 883,00 \text{ €/mq} = \text{€} 81.765,80$$

VALORE IMMOBILE

$$\text{€} (80.159,00 + 81.765,80) / 2 = \text{€} 80.962,40$$

Stima spese tecniche per aggiornamento planimetria

Al fine di depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la planimetria aggiornata così come riscontrata in sede di sopralluogo, si stima un costo di circa Euro 1.000,00 per spese tecniche e spese fisse.

Stima per regolarizzazioni edilizie

Al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria al Comune di Siracusa, si stima un costo di circa Euro 2.500,00 per sanzione, spese tecniche e spese fisse.

Al fine di ripristinare i luoghi, a seguito dell'ampliamento della cucina mediante l'annessione di parte del balcone, si stimano costi pari a circa Euro 1.000,00.

VALORE FINALE

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, ed alla detrazione delle spese tecniche per aggiornamento planimetrico, regolarizzazione urbanistica e regolarizzazione spese condominiali, resta pertanto così determinato:

$$\text{€} 80.962,40 - \text{€} 1.000,00 - \text{€} 2.500,00 - \text{€} 1.000,00 = \text{€} 76.462,40$$



Ed in cifra tonda: **€. 76.500,00**

(euro settantaseimilacinquecento/00)

quesito 2.X)

L'immobile pignorato in Via Adrano n.9 nel Comune di Siracusa, individuato in Catasto fabbricati al foglio 30 mappale 617 sub 4 è in **"proprietà indivisa"** dei

la piena proprietà alla

ognuno per la quota di 1/2.

quesito 2.XI)

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà.



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1:

**Appartamento sito in Via Adrano n.9 - 96100 Siracusa
distinto al N.C.E.U. al foglio 30 mappale 617 sub 4 – Piano
primo – interno 4.**

VALORE A BASE D'ASTA:

€. 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Siracusa, lì 07/09/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri



