

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO: E.I.. 111/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA DI STAZIO MARIA CRISTINA

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

RAPPRESENTATA E DIFESA: [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]
[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIANNÌ TIZIANA

ARCH. MARIACRISTINA BISICCHIA
STUDIO: VIA SALVO D'ACQUISTO 83/A
96100 Siracusa



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1. DECRETO DI NOMINA ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E.111/2023, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, *con decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato la sottoscritta Arch. Mariacristina Bisicchia, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°903, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

a. CONTROLLI:

collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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);

b. 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;

c. 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;

d. 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;
- 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)
- II. 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;
- III. 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);
- IV. 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;
- V. 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;
- VI. 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;
- VII. 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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso 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;
- VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- I. il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
 - II. i criteri di stima utilizzati;
 - III. le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
 - IV. il valore per metro quadro e il valore complessivo,
 - V. 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
 - VI. il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - VII. 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;

- VIII. 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; IX. 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;
- IX. 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. ALLEGHI l'esperto 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;

e. DEPOSITI:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della 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; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del



fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

f. INVII:

contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

g. RIFERISCA:

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;

h. RIFERISCA:

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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



PROCEDIMENTO 111/2023 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], pec [REDACTED]
[REDACTED], con studio in Siracusa (SR), [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

In data 28.07.2023, notificata da pec del Tribunale, la scrivente Arch. Mariacristina Bisicchia, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Via S. D'Acquisto n. 83/a, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 903 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. BSC MCR 80M45 I754U, pec c.bisicchia@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile sito in Noto (SR), Via Dei Mille n. 93

MODALITA'DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**1. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Il bene oggetto di stima, riguarda la procedura immobiliare registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 111 del 2023; il cui valore viene stabilito con la presente trattazione, è così individuabile:

- Appartamento in Noto (Sr), Via Dei Mille n.93, piano secondo, Palazzina A, Scala A, interno 6. Censito al N.C.E.U. censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 235, p.IIa 786, sub 14, cat. A/4, cl. 3, vani 6,5 R.C.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto la scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento in essere; ha proceduto ad esaminare quella disponibile presso le Amministrazioni preposte, nonché ad effettuare i necessari sopralluoghi per acquisire una profonda conoscenza del bene oggetto di



- 5 Variazione del 22/08/2017 Pratica n. SR0073640 in atti dal 22/08/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14127.1/2017) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2015, prot. n. SR0119463

Dalle Verifiche eseguite si riscontra *Conformità* tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e le risultanze Catastali in termini di individuazione del foglio di mappa, particelle, categoria, consistenza e superficie.

L'immobile si presenta **difforme** rispetto alla planimetria catastale in atti. Le difformità consistono in modifiche distributive interne.

Dalla planimetria rilevata e rappresentata dalla scrivente si evincono tali difformità:



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, 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”.



1-II Formazioni dei lotti di vendita

Data la natura del bene, le quote di proprietà e le risultanze catastali, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un solo lotto di vendita formato come di seguito:

LOTTO UNICO

IMMOBILE: Appartamento identificato e individuato al N.C.E.U. del Comune di Noto al Foglio 235 Particella 786 sub. 14, Categoria A/4 - Via Dei Mille n. 93/C, Piano secondo, in testa agli esecutati Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2.

- **COORDINATE GPS: 36,90006° N**
15,03893° E

2 Ispezione Ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (11.05.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale:

Fg. 235, p.IIa 786, sub. 14 (attuale identificativo catastale):

- TRASCRIZIONE del 25/10/2000 - Registro generale n. 15654 - Registro particolare n. 12062 – Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Noto (SR) – Repertorio 164/243 del 12/01/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Data di morte 28/06/1997 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato
- TRASCRIZIONE del 03/11/2011 - Registro generale n. 20645 - Registro particolare n. 15183 – Pubblico ufficiale Ufficio del Registro DPSR UT Noto (SR) – Repertorio 233/9990/11 del 13/04/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Data di morte 14/05/2010 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato
- TRASCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro generale n. 20900 - Registro particolare n. 15371 – Pubblico ufficiale Ufficio del Registro DPSR UT Noto (SR) – Repertorio 253/9990/11 del 08/07/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Data di morte 28/06/1997 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato



- TRASCRIZIONE del 22/01/2016 - Registro generale n. 919 - Registro particolare n. 704 – Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO – Repertorio 2633/2138 del 21/01/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Data di morte 28/06/1997
Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato
- TRASCRIZIONE del 22/01/2016 - Registro generale n. 920 - Registro particolare n. 705 – Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO – Repertorio 2633/2138 del 21/01/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Data di morte 14/05/2010
Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato
- TRASCRIZIONE del 22/01/2016 - Registro generale n. 921 - Registro particolare n. 706 – Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO – Repertorio 2633/2138 del 21/01/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 22/01/2016 - Registro generale n. 922 - Registro particolare n. 111 – Pubblico ufficiale DI FILIPPO FRANCESCO – Repertorio 2634/2139 del 21/01/2016
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 02/07/2019 - Registro generale n. 11938 - Registro particolare n. 1431 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA – Repertorio 2166 del 25/11/2018
IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro generale n. 9920 - Registro particolare n. 7668 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA – Repertorio 1849/2023 del 15/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3-I Stato di possesso

Il bene pignorato risulta nella piena proprietà degli esecutati a seguito di atto di compravendita stipulato dal notaio Dott. Francesco Di Filippo in data 21 gennaio 2016. Registrato a Noto il 21/01/2016 al n° 602.

L'appartamento risulta occupato dai proprietari.

Risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti:



- [REDACTED]
- [REDACTED]

3-II 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.

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

3-III Regolarità urbanistica e verifica di conformità

In data 06/11/2023 la scrivente, mediante pec, chiede all'Ufficio relazioni pubbliche URP della città di Noto l'accesso agli atti relativo all'immobile in oggetto. Tale ufficio, con pec del 15/11/2023, comunica che la pratica non è reperibile negli archivi del Comune di Noto, facendo presente che nel registro dei verbali della Commissione Edilizia del Comune di Noto, risulta in data 22/08/1966 parere favorevole della Commissione del progetto presentato dall'Istituto Case Popolari della Provincia di Siracusa per la costruzione di 15 alloggi di proprietà della Gescal, in via dei mille 93, allegandone copia.

L'immobile si presenta difforme rispetto la planimetria catastale, in quanto nel titolo edilizio non sono presenti planimetrie del suddetto. Le difformità consistono in modifiche distributive interne.

Per poter regolarizzare tali difformità è necessario presentare all'ufficio competente una pratica edilizia.

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.

Ai quali si aggiungono i costi di precedentemente quantificati ovvero:

- Aggiornamento planimetria catastale



- € 50,00 di “diritti per presentazione pratica”
- € 250,00 per “competenze tecniche”

3.IV Certificazioni energetiche

L’attestato di prestazione energetica risulta allegato all’atto di compravendita.

4. Descrizione del bene

L’immobile, è un appartamento posto al secondo piano di un complesso di palazzine, nello specifico è appartenente alla palazzina “A” la quale si articola su due elevazioni fuori terra oltre il lastrico (piani: terra, primo, secondo, e lastrico). L’accesso avviene su Via dei Mille al civico n. 93, scala “A”. L’accessibilità verticale ai diversi livelli componenti la palazzina è garantita unicamente dal vano scala interno, si specifica inoltre che la palazzina è priva di ascensore.

L’appartamento, cieco su un lato perché in aderenza con la scala “B”, affaccia sugli altri tre lati sullo spazio aperto condominiale e su Via Dei Mille.

La copertura dell’intero fabbricato, del tipo a lastrico solare, e non è accessibile per mezzo del vano scala. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., con solai in latero-cemento e tamponamenti con laterizio forato a doppia fodera con intercapedine di camera d’aria 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 una pavimentazione in monocottura smaltata. All’interno dell’abitazione è presente un solo servizio igienico con rivestimenti a parete in monocottura smaltata e sanitari. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tinta unica colore bianco. Gli infissi esterni sono misti, in alcuni ambienti in alluminio, e in altri in ferro smaltato, le porte interne sono del tipo tamburato colore noce scuro.

La climatizzazione ambientale avviene tramite split caldo/freddo, posizionati rispettivamente in cucina e nella camera da letto. Le unità esterne della climatizzazione sono posizionate nel balcone. La produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite scaldabagno elettrico.

Si segnala lo stato generale di scarsa manutenzione, vista la presenza diffusa di umidità sulle pareti e sui soffitti e la parziale caduta degli intonaci del balcone. Anche sul prospetto esterno si segnala un evidente stato di deterioramento, 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:





Viste ingresso Scala A



Vista del corridoio



Vista dalla porta d'ingresso





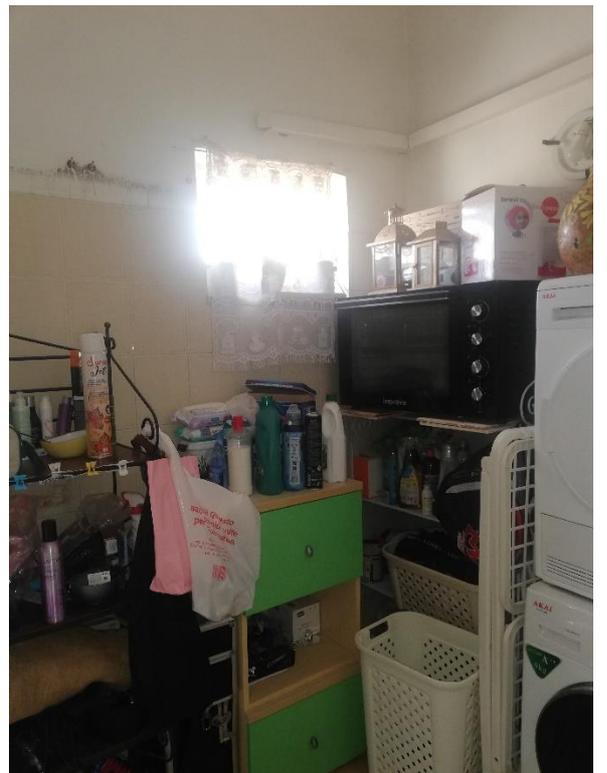
Vista della cucina



Vista del soggiorno



Viste della camera 1





Vista della camera 2



Vista della camera 3



Vista del bagno





Vista del balcone



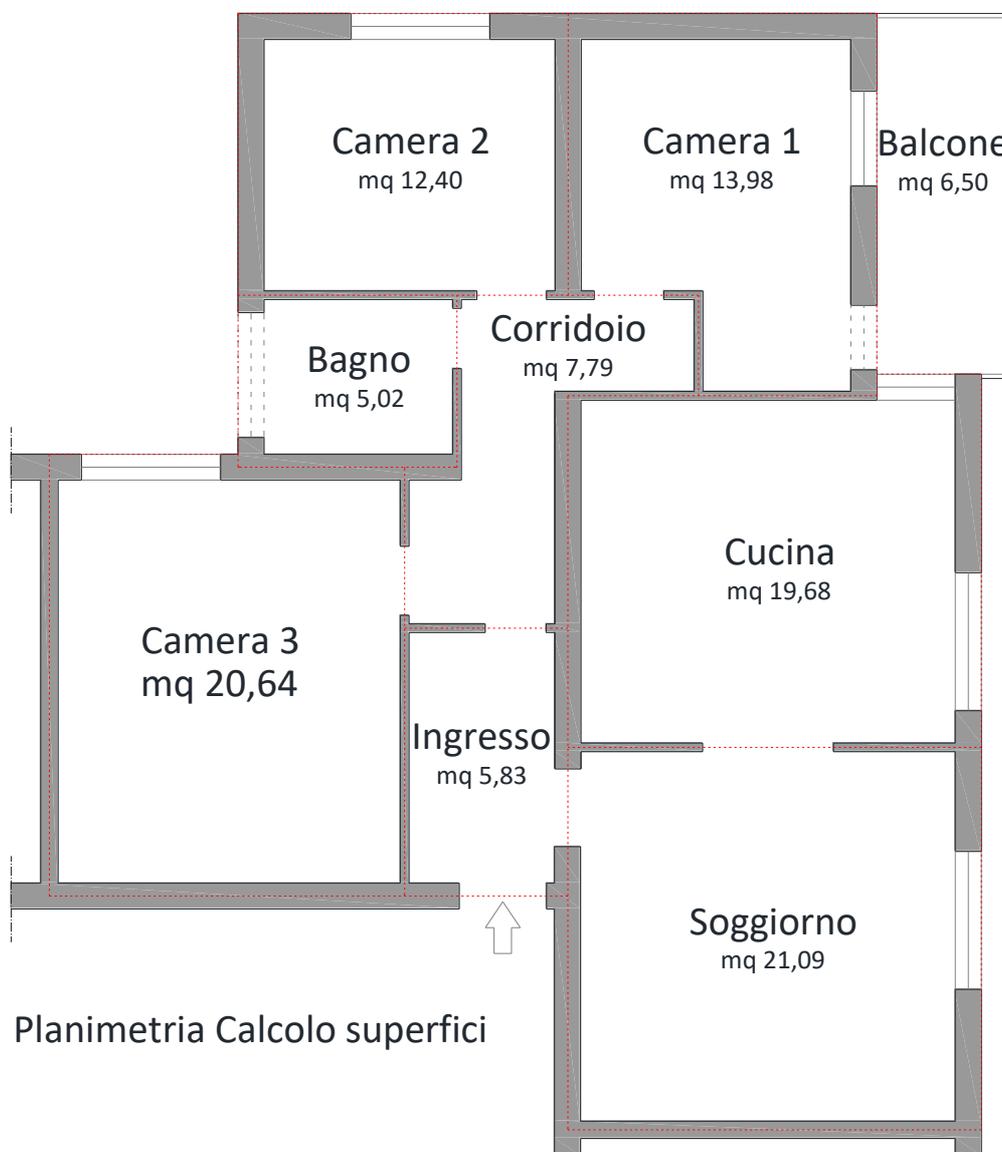
Vista ingresso al vano scala



STIMA DELL'IMMOBILE

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.



AMBIENTE	SUP. LORDA mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Ingresso	5,83	100%	5,83
Salotto	21,09	100%	21,09
Cucina	19,68	100%	19,68
Bagno	5,02	35%	1,75
Camera 1	13,98	100%	13,98
Camera 2	12,40	100%	12,40
Camera 3	20,64	100%	20,64
Corridoio	7,79	100%	7,79
Balcone	6,50	25%	1,62
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 98,95

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 Noto, 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 Noto (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di



mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 500,00 ed € 730,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla prima semestralità del 2023.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: NOTO

Fascia/zona: Periferica/FOSSO S. GIOVANNI - STRADA COMUNALE AVOLA - VIE CAVARRA - PILO - FAZZELLO - BONO

Codice di zona: D4

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	720	1000	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	730	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,9	4,3	L

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 non buono 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 € 500,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 500,00 \times 98,95 \text{ mq di Sc} = € 49.475,00$$

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 Noto, si individua tra 1,60 €/mq e 2,40 €/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 € 1,60 x 98,95 mq = 158,32 €.

Pertanto, per le caratteristiche dell’immobile espresse finora, il canone d’affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.899,84. 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:

$$€ 1.899,84 - (15\% \text{ di } R) = € 1.614,86$$

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

$$V2 = € 1.614,86 / 0.04 = € 40.351,80$$

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

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 49.475,00 + € 40.351,80)/2 = € 44.913,40$$

Dall’importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale.



CONCLUSIONI

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

V=€ 45.000,00

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica catastale.

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

- [REDACTED] (1/2) = € 22.500,00;
- [REDACTED] (1/2) = € 22.500,00.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dalla sottoscritta CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Mariacristina Bisicchia 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: Atto di compravendita
- Allegato 05: Titoli Urbanistici
- Allegato 06: Verbale di sopralluogo
- Allegato 07: Istanza di proroga del termine

Siracusa, 12 Gennaio 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

