

# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

**DOTT. SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO**

C.T.U.:

**ARCH. MARIA BLANCO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 272/2019 R.G. Es.  
promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. nei  
confronti dei sigg. *omissis omissis e omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI AVOLA (SR) IN  
VIA PADRE GIULIANI REGINALDO N. 86,  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 84,  
PARTICELLA 2331.**

**STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa



**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	20



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio della Proc. Esecutiva immobiliare inscritta al numero 272/2019 R.G.Es., promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Berardi Filippo, Casamorata Carlotta e Vandini Marina, contro i sigg. *omissis omissis e omissis omissis*.

## **1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone in data 09/01/2020 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa. La stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 20/01/2020 ed ha ricevuto la quota di acconto in data 22/07/2020, dopo ripetuti solleciti agli avvocati di parte attrice, comunicazione ufficiale al Giudice (scaduti i 30 gg. di tempo) come da decreto di nomina e conseguente sospensione delle operazioni peritali sino al pagamento.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (C.F. 00884060526, p. Iva 01483500524), come da atto di pignoramento, *“con atto in data 20/07/2006 a rogito del Dott. Giovanni Battista, rep n. 52501 e racc. n. 12041, ... ha concesso a omissis omissis, C.F. omissis e omissis omissis, C.F. omissis, un finanziamento, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.lgs. 01/09/1993 n. 385 e s.m.i., dell'importo di € 50.000,00 che la parte mutuataria si è obbligata a restituire ai patti ed alle condizioni convenute con il predetto atto; ... all'effetto di garantire in via reale l'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti e da assumersi con il predetto contratto omissis omissis e omissis omissis hanno concesso a favore della Banca mutuante ipoteca per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (iscritta in data 26/07/2006 presso l'Ufficio Provinciale di Siracusa, reg. gen. n. 20614 e reg. part. n. 6870) sul seguente bene in proprietà per la quota di ½ ciascuno: Descrizione del bene ipotecato a) immobile sito in Avola (SR) distinto al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio 84, part. 2331, CAT A/4, via Padre Giuliani Reginaldo n. 86; la parte mutuataria si è resa inadempiente in ordine al proprio obbligo di restituzione delle somme finanziate, non avendo effettuato l'integrale pagamento delle rate di ammortamento scadute; la medesima, pertanto, deve ritenersi decaduta dal beneficio del termine in ossequio all'art. 1186 c.c. ed ai patti contrattuali; che in virtù dell'inadempimento di controparte in ordine al proprio obbligo di restituzione della somma finanziata e sulla base del predetto titolo esecutivo è stato notificato atto di precetto ai Sigg. omissis omissis e omissis omissis in data 27/07/2019 per la somma di € 52.208,32 al 11/09/2017 oltre interessi di mora maturati e maturandi nel rispetto dei limiti ex lege 108/1996 e s.m.i., dalle scadenze delle singole obbligazioni sino al saldo, oltre ai compensi successivi da determinarsi in base al D.M. n. 55/2014, oltre al 15% sui compensi per spese generali, IVA e CPA, oltre alle spese di notifica a margine segnate ed alle successive occorrendo, con intimazione a pagare la somma suddetta entro il termine di giorni dieci. ...”*.



### **3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI**

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione per via telematica;
- in data 21.09.2020 si è recata presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura per immobile e visura storica per immobile), non risulta planimetria catastale del bene in oggetto;
- in data 19.10.2020 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Avola (SR) in via Padre Giuliani Reginaldo n. 86 per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali, firmando il verbale di sopralluogo redatto dal custode Giudiziario Avv. Luigi Giocolano;
- in data 13.11.2020 si è recata presso il Comune di Avola (SR), Settore Pianificazione Urbanistica, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e ritirare copia conforme all’originale dei relativi documenti;
- in data 21.12.2020 ha svolto, presso agenzie immobiliari locali, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

#### **4.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall’Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“immobile sito in Avola (SR) distinto al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio 84, part. 2331, Cat. A4, via Padre Giuliani Reginaldo n. 86”;

Dal Certificato notarile risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Avola (SR) via Padre Reginaldo Giuliani n. 86 al piano terra, piano 1°, piano 2°, di vani 4, distinta in catasto con foglio 84 particella 2331.”

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura per immobile e visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“abitazione di tipo popolare in Siracusa, via Padre Reginaldo Giuliani n. 86, consistenza di quattro vani catastali, composto da piano terra, primo e secondo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 84, Particella n. 2331, cat. A/4, classe 2, RC euro 169.40”.

Non risulta planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta presentare una tipologia edilizia di casa a schiera con un grande vano di ingresso e di accesso al piano primo tramite corpo scala sul lato destro che si sviluppa su due rampe, la prima adiacente al muro di confine nord-ovest e la seconda che si sviluppa lungo il muro di confine sud-ovest. Al piano primo si ha una rampa del corpo scala di accesso al secondo ed ultimo piano lungo la parete con



esposizione a sud-ovest. Al secondo piano si ha una pertinenza esclusiva di ornamento consistente in una terrazza chiusa a veranda.

L'immobile presenta coordinate GPS: Lat. 36,906437 Long. 15,132754

#### **4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI**

Il bene immobile in questione, come già descritto precedentemente, presenta nel suo insieme una tipologia di “casa a schiera” con unico fronte principale prospiciente la via Padre Giuliani Reginaldo, si ha un unico ingresso che conduce al piano terra, il numero civico 86. Si descrive in modo complessivo e sintetico l'intera costruzione così composta:

1. Il piano terra con ingresso dal numero civico 86 articolato in un primo vano d'ingresso con superficie utile mq 9.12, in un vano adibito a servizio igienico ad esso confinante sul lato sinistro con superficie utile mq 3.34, in un vano predisposto per essere adibito a cucina e ad esso comunicante con superficie utile mq 7.82 in parte occupato dall'ingombro della scala che conduce ai piani superiori, si ha un'altezza utile media di m 3.61.
2. Il piano primo con ingresso tramite rampa di scala, composto da un corridoio di superficie utile mq 3.91 che conduce al vano probabilmente adibito a camera da letto con superficie utile di mq 16.64, da qui si accede, tramite porta-finestra, al balcone in aggetto su via Padre Giuliani Reginaldo di superficie utile 3.04, si ha un'altezza interna utile di m 3.25. Dal corridoio si accede, attraverso l'ultima rampa di scale, al piano secondo ed ultimo.
3. Il piano secondo/terrazza con accesso da ultima rampa di scala posta lungo il lato sud-ovest della costruzione, consiste in un unico vano di superficie utile di calpestio di 22.43 mq con altezza utile variabile di m. 2.12 in corrispondenza della parte con copertura piana, di altezza massima di m. 2.12 e altezza minima di m. 1.98 nella parte con copertura a falda inclinata, con affaccio sulla via Padre Giuliani Reginaldo, la parte con copertura inclinata corrisponde alla terrazza chiusa a veranda.

L'intera costruzione è catastalmente definita come A/4 ossia “abitazioni di tipo popolare”, a tre livelli fuori terra, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, realizzata con struttura portante in muratura con blocchi di pietra arenaria dello spessore di cm 30, 20 e 25 in opera con malta bastarda di cemento (come da Relazione tecnica del “Progetto di modifica e sopraelevazione” del 1963), solai in latero-cemento, copertura piana per quasi la metà del secondo piano ed inclinata tramite struttura precaria per la parte restante adibita a terrazza e chiusa a veranda, dista dal ciglio stradale attraverso opportuno marciapiede in quanto trattasi di strada urbana.

La costruzione, come riportato nell'atto di provenienza, risale ad un periodo antecedente il 1967, è inserita in un'area urbana costituente la seconda espansione otto-novecentesca della Città Storica.

Il vigente P.R.G. del Comune di Avola classifica tale area come **zona A2**, appartenente alla zona omogenea A che si ritiene opportuno citare.

Da “Norme Tecniche di Attuazione” del Piano:



*“Art. 17. Sottozona A2 - Città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione*

*1. In considerazione delle caratteristiche di minor pregio di impianto planimetrico di questa sottozona e della quasi assoluta assenza di spazi pubblici, in essa è consentita anche la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla acquisizione di spazi pubblici e alla realizzazione di piccole aree verdi, indispensabili per l'avvio di processi di riqualificazione e rigenerazione urbana e per aumentare le condizioni di qualità abitativa e il livello di resilienza urbana di questa parte dell'insediamento, nel rispetto delle sue caratteristiche storiche.*

*2. Tali interventi, sono da attuare mediante piani particolareggiati di recupero, di iniziativa pubblica o privata all'interno di perimetri che verranno individuati dal Consiglio Comunale con le modalità di legge o in sede di applicazione di quanto disposto dalla Lr 13/2015. L'individuazione e la redazione di tali piani particolareggiati deve avvenire in conformità con i seguenti criteri e in ogni caso richiede la preventiva classificazione degli edifici ai sensi della Lr 13/2015 e la salvaguardia degli edifici di pregio (CS1) classificati dal PRG. Tali edifici non potranno in alcun caso essere interessati da interventi diversi da manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento.*

*3. Essi devono essere rivolti alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale in conformità alle presenti norme ed alla legislazione vigente in materia.*

*4. Tali Piani dovranno riguardare tessuti urbani storici ancora integri e morfologicamente riconoscibili ma caratterizzati da edilizia fortemente degradata che dovrà essere recuperata, con interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione sociale ed economica del patrimonio edilizio nel rispetto delle caratteristiche documentali dell'ambito, del disegno urbano con particolare attenzione agli assetti viari ed alle emergenze architettoniche.*

*5. Può essere prevista la demolizione di edifici appartenenti alle categorie CS2, CS3 di cui alla classificazione dell'art. 20 come identificati nella tavola “Disciplina di dettaglio della città storica”. I piani particolareggiati devono essere mirati prevalentemente alla creazione degli spazi pubblici unitari e coerenti anche mediante la ricostruzione degli edifici che su essi prospettano. Le cubature demolite e non ricostruite possono essere trasferite al di fuori della zona A2 negli ambiti di perequazione (AP) con le modalità previste delle presenti norme e usufruendo degli incentivi indicati all'art. 22 delle presenti norme.*

*6. Gli spazi pubblici ricavati a seguito di tali interventi devono essere destinati prevalentemente a uso pedonale o a traffico limitato (zone 30), con una superficie permeabile pari almeno al 50 %. Deve essere prevista l'introduzione di facciate verdi e pergole urbane ispirate alla tradizione locale e destinate a contrastare l'effetto dell'isola calore e l'eccesso di ruscellamento e sistemi di recupero delle acque meteoriche. Gli stessi spazi non possono essere destinati a parcheggi a raso. In tali spazi possono essere previsti parcheggi pubblici o pertinenziali interrati.”*

*Art. 20. Classificazione degli edifici in zona A1 e A2*



1. La tavola “Disciplina di dettaglio della città storica” riporta la classificazione degli edifici delle zone A1 e A2. In cui gli edifici sono stati classificati secondo le categorie di cui ai commi successivi e indicati con apposito simbolo nella suddetta tavola. 2. In tutti gli edifici del centro storico sono sempre consentiti gli interventi di miglioramento e adeguamento sismico. Per gli edifici di categoria CS1 e CS4, di cui al successivo comma, tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tipologie strutturali e delle tecniche costruttive originarie. ...” . Da tale tavola l’immobile risulta appartenere alla categoria CS4, si riporta a seguire il riferimento normativo, ossia “

3. Categorie degli edifici del centro storico: ...

... CS4 - Edifici alterati con morfologia e tipologia modificata rispetto all’impianto originario. Sono gli edifici che hanno alterato l’assetto morfologico del tessuto, all’interno delle zone A1 e A2 del centro storico, ma in assenza di interventi di demolizione. Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la riqualificazione delle facciate al fine di elevare la qualità dei fronti su strada. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, anche al fine del miglioramento sismico dell’edificio deve essere prevista la demolizione delle superfetazioni.”

Nel complesso lo stato di manutenzione dell’intera costruzione è scarso, necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, il piano terra presenta uno stato conservativo generale appena sufficiente sia per la comune pavimentazione del vano di ingresso e del comunicante vano cucina, sia per lo strato di finitura delle pareti, tranne alcune porzioni più degradate, sia per i soffitti; nel vano di ingresso si ha una pompa di calore elettrica aria-aria posta a lato del portone di ingresso, si ha il contatore dell’impianto elettrico e varie prese elettriche. Il servizio igienico, posto sul lato sinistro del vano di ingresso, si presenta in scarse condizioni sia per i sanitari, sia per la pavimentazione e le piastrelle alle pareti, sia per lo stato di degrado dello strato di finitura delle porzioni di pareti non piastrelate, la porta di accesso presenta un migliore stato manutentivo; il vano adibito a cucina presenta solamente le piastrelle in alcune parti delle pareti, l’impianto dell’acqua con i relativi punti per l’erogazione e lo scarico di quest’ultima finalizzata all’utilizzo della cucina, l’impianto elettrico con relative prese elettriche, si ha inoltre la presenza di alcuni oggetti di arredamento depositati e di scarsa qualità; infine il sottoscala anch’esso in scarse condizioni di manutenzione.

Per quanto riguarda il piano primo, la condizione di manutenzione è pessima, dal corpo scala si giunge al corridoio che dà accesso all’unico grande vano adibito probabilmente a camera da letto doppia, questa presenta una pavimentazione risalente all’anno di costruzione realizzata in mattonelle di cemento a scaglia di marmo, le pareti presentano diverse aree caratterizzate da microfessurazioni dell’intonaco di varia lunghezza, da macchie scure dovute a muffe, da parti caratterizzate da fenomeni di esfoliazione dello strato di finitura, lo stesso di minore entità per il soffitto; il serramento di accesso all’unico balcone prospiciente la via urbana, si presenta in pessime condizioni, realizzato interamente in legno con vetro singolo e di età risalente alla costruzione; il balcone presenta uno scadente stato conservativo.



Infine il secondo ed ultimo piano presenta anch'esso uno stato di manutenzione pessimo, privo di ringhiera di protezione in corrispondenza della scala, privo di pavimentazione, le pareti in muratura, corrispondenti alla piccola loggia, presentano aree ammalorate caratterizzate da fenomeni di esfoliazione dello strato di finitura, microfessurazioni dell'intonaco, rigonfiamento e screpolatura di quest'ultimo con parziale distacco, macchie dovute a muffa superficiale. Il soffitto presenta anch'esso un degrado totale con evidente presenza di muffe e notevole fenomeno di esfoliazione dello strato di finitura, puntellato tramite supporto metallico in un solo punto; spostandosi verso la terrazza chiusa a veranda, permane lo stato di degrado, l'assenza di pavimentazione, la presenza di copertura inclinata removibile in cattivo stato manutentivo, si hanno porzioni fortemente ammalorate del parapetto in muratura su cui poggiano gli infissi di chiusura ad apertura mista scorrevole e a battente, infine sono presenti e depositati oggetti di varia natura.

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 19 Ottobre 2020 si è ritenuto opportuno consigliare la messa in sicurezza dell'immobile in quanto presenta segni di degrado che potrebbero compromettere l'incolumità dei passanti per la via Padre Giuliani Reginaldo, sia in corrispondenza del balcone aggettante, che in parti del prospetto frontale con affaccio sulla stessa via con esposizione nord-est, che su prospetto laterale con esposizione est.

Si ritiene opportuno applicare idonea rete di sicurezza in tutta la soletta del balcone, compresa di pavimentazione; per quanto riguarda la parte del prospetto principale, ove manca una piccola porzione di intonaco, ma dalla quale inizia una fessurazione che si sviluppa lungo tutto il prospetto con andamento pressochè orizzontale, si consiglia verificare l'adesione dello strato di intonaco tramite picconamento manuale.

Lungo il prospetto laterale, che dà affaccio su una costruzione adiacente consistente nel solo piano terra, è presente una fessurazione che si sviluppa orizzontalmente in corrispondenza del solaio del secondo piano, anche qui si consiglia verificare l'aderenza dell'intonaco in modo manuale tramite picconamento.

Per quanto riguarda i costi che approssimativamente si dovrebbero sostenere, si devono considerare due ipotesi:

Ipotesi 1: le aree dell'intonaco limitrofe alla parte distaccata del prospetto principale e limitrofe alla fessurazione del prospetto laterale, risultano aderenti alla muratura. In questo caso è necessario considerare il costo del noleggio dell'automezzo con conducente, automezzo dotato di braccio meccanico con cestello per il sollevamento di due operai che, nel caso specifico e secondo i prezzi di zona, si potrebbe ipotizzare un costo di 350 euro per una giornata. Tale mezzo meccanico permette di verificare lo stato delle parti degradate delle facciate e la posa in opera della rete di sicurezza nel balcone. Si deve aggiungere il costo della manodopera dei due operai, nel caso specifico basterebbero un operaio qualificato ed un operaio comune, sommariamente di 70 euro/h per un totale di circa quattro ore, ossia 280 euro, ed il costo della rete di sicurezza anticallinacci in nylon alta tenacità con maglia da 10 mm, costo approssimativo di 3.50 euro/mq, per un totale di 35.00 euro. Complessivamente si ha un costo di 665,00 euro approssimato per eccesso a 700.00 euro.

Ipotesi 2: le aree dell'intonaco limitrofe alla parte distaccata del prospetto principale e limitrofe alla fessurazione del prospetto laterale, risultano non aderenti alla muratura. In questo caso si dovranno aggiungere i costi approssimativi del picconamento a mano, che potrebbe richiedere altre ore di lavoro in base all'entità del degrado, stimando un costo aggiuntivo di circa 300 euro, e dello smaltimento dei calcinacci per un costo approssimativo di 200 euro, il costo per le transenne modulari di tipo prefabbricato da porre sul piano stradale per delimitare la zona di lavoro,





approssimativo di 400 euro. Tali costi si dovrebbero aggiungere a quello ipotizzato precedentemente, ossia (700.00 + 300.00 + 200.00 + 400.00) per un totale di 1.600,00 euro.

#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* come si evince dal “certificato notarile” del fascicolo telematico e dall’atto di provenienza/compravendita n° 52500 di Repertorio e n° 12040 di Raccolta del 20.07.2006, notaio iscritto al Collegio Notarile di Siracusa e con sede in Noto (SR) dott. Giovanni Battista, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile non risulta occupato dai proprietari e né da terzi, l’accesso al fabbricato è stato permesso dai debitori stessi, in presenza del custode giudiziario.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE:**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in zona A2 del centro storico, considerata sottozona per caratteristiche di minor pregio, consentendo la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 17 delle NTA del PRG di Avola, pag. 6 della relazione di stima). Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la riqualificazione delle facciate al fine di elevare la qualità dei fronti su strada, non sono consentiti interventi di demolizione (art. 20, comma 3 delle NTA del PRG di Avola, pag. 7 della relazione di stima);
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d’uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

#### **4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE:**

- Ipoteca Volontaria iscritta il 26-07-2006 ai nn. 20614/6870, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20-07-2006 ai rogiti del Notaio Battista Giovanni da Noto, rep. n°52501/12041, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Avola (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Avola (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis*, per un montante ipotecario di €



100.000,00 ed un capitale di € 50.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto piena proprietà di – Abitazione di tipo popolare (A4) in Avola foglio 84 particella 2331;

- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 24.10.2019 ai nn. 19230/15106, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.09.2019, Tribunale di Siracusa, rep. n. 3397 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro i signori *omissis omissis* nato ad Avola (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* e *omissis omissis* nata ad Avola (SR) il *omissis* codice fiscale *omissis* avente per oggetto piena proprietà di: - Abitazione di tipo popolare (A4) in Avola foglio 84 particella 2331.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/compravendita n° 52500 di Repertorio e n° 12040 di Raccolta del 20.07.2006, notaio dott. Giovanni Battista, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



#### 4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Avola - Ufficio di Urbanistica, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 07 ottobre 2020 protocollata con n. 36249 il 07 ottobre 2020, istanza in cui sono stati riportati gli attuali proprietari ed i precedenti come da certificazione notarile, è stato possibile verificare l'esistenza della Pratica Edilizia del 1963, in testa alla ditta *omissis omissis*, sono presenti la richiesta di approvazione del progetto di modifica e sopraelevazione presentata il 31/05/1963 al Comune di Avola; la *“Relazione tecnica”* ed il *“Progetto di modifica e sopraelevazione da eseguire nella casa di proprietà della signora Auteri Concettina sita in Avola via Padre Giuliani Reginaldo n. 80”* approvato il 20/08/1964 ; il *“Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili”* del Comune di Avola in data 20/08/1964.

Dallo studio della documentazione si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato di fatto, la tavola progettuale riportata nella pratica edilizia si riferisce alla costruzione con l'attuale numero civico 86, con riportati la planimetria in scala 1: 2000 dell'inquadramento urbano, le piante in scala 1:100 del piano terra, primo e piano secondo/terrazza, il prospetto principale (ed unico) di progetto ed il prospetto principale esistente in scala 1:100 su via Padre Giuliani Reginaldo. Dallo studio delle piante dei vari piani si è constatato che mantengono la stessa forma rettangolare, al piano terra si ha analoga distribuzione degli spazi interni, con stessa disposizione dell'ingresso principale al bene immobile, la porta di accesso al wc è posta limitrofa al tramezzo di separazione con il vano cucina, mentre nella realtà è posta all'estremità opposta, il vano del servizio igienico presenta dimensioni diverse da quelle rilevate durante il sopralluogo e, per conseguenza, il vano cucina presenta una lunghezza superiore a quella rilevata, il corpo scala è disposto ugualmente alla realtà. Nella Tavola di progetto approvata, al piano primo si ha nel complesso corrispondenza con la realtà, la differenza sostanziale consiste nel vano corridoio rilevato durante il sopralluogo, che non è riportato in progetto ed è sostituito dalla rampa della scala che conduce al piano superiore. Al piano secondo si giunge tramite corpo scala, consiste in un ambiente chiuso tipo loggia con porta di accesso alla terrazza che risulta essere delimitata da opportuno parapetto in muratura, nella realtà invece il corpo scala è costruito non a regola d'arte (come da documentazione fotografica allegata), la terrazza è stata chiusa a veranda con copertura a falda inclinata, non esiste più la parete in muratura con la porta di accesso alla terrazza, dunque si ha un unico vano corrispondente all'intero piano secondo. Dallo studio del prospetto principale sul fronte strada si ha nell'insieme una complessiva corrispondenza, la difformità più evidente consiste nel piano secondo in cui si ha la presenza di serramenti di chiusura sul parapetto in muratura della terrazza con copertura inclinata, mentre dal prospetto del progetto approvato nel 1964 è riportato il piano secondo con il parapetto in muratura della terrazza e la parte retrostante di separazione a chiusura della loggia con copertura piana. Dallo studio della pratica edilizia non si ha corrispondenza con l'attuale numero civico della strada, in quanto nel progetto è riportato il numero civico 80, mentre nella realtà corrisponde al numero civico 86. È molto probabile che, essendo trascorsi più di cinquanta anni, il numero civico può essere stato modificato nel tempo, ragion per cui la scrivente ha visionato esternamente la costruzione che oggi riporta il numero civico dichiarato nella pratica edilizia ma ha dedotto che non è comparabile, si hanno più elementi simili con il bene immobile in questione, a conferma di ciò dalla visura storica catastale risulta una variazione toponomastica avvenuta nel 2014 che si riporta a seguire.



Da informazioni assunte presso gli uffici del Comune di Avola – Settore Urbanistica – Area 2 è possibile regolarizzare le difformità riscontrate attraverso una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria secondo l'art. 37 del DPR 380/2001 e l'art. 10 della L.R. n° 16 del 2016, si devono considerare approssimativamente i costi da sostenere consistenti in euro 516,00 per sanzione pecuniaria, euro 500,00 per oneri amministrativi ed euro 1.000,00 per professionista incaricato al disbrigo pratica; si devono considerare anche i costi per il disbrigo pratica ai fini del parere di competenza sulle opere strutturali (corpo scala) da parte dell'Ufficio del Genio Civile, secondo quanto previsto dalla L.R. n° 16 del 2016, approssimativamente di 500,00 euro.

Per quanto riguarda la veranda dell'ultimo piano, dovrà essere rimossa in quanto non prevista nel progetto originario approvato, non sanabile poiché l'immobile ricade in zona A2 appartenente alla zona omogenea A del PRG, ossia centro storico, ragion per cui si ipotizzano dei costi sommari di rimozione e trasporto alle pubbliche discariche pari a 800,00 euro.

Dagli uffici del Nuovo Catasto Urbano di Siracusa, tramite visura storica per immobile, risulta una Variazione Toponomastica del 22/08/2014 protocollo n. SR0089231 in atti dal 22/08/2014 Variazione di Toponomastica (n. 34067.1/2014); risulta successivamente una Variazione Toponomastica del 05/12/2014 protocollo n. SR0175300 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 94194.1/2014). Non risulta presentata la planimetria catastale e, come da Decreto di nomina, si allega alla relazione la bozza di planimetria catastale ricavata dal rilievo effettuato durante il sopralluogo. Si ritiene necessario l'inserimento della planimetria catastale per un costo complessivo e sommario di 1.000,00 euro, comprendente gli oneri amministrativi e la produzione del DOCFA.

È stata verificata presso gli opportuni uffici l'inesistenza di eventuale ACE o APE dell'unità immobiliare in oggetto per cui, come da mandato, è stato incaricato professionista esterno per la redazione di tale certificato.

Il ctu ha preso informazioni, presso gli opportuni uffici, sui costi da sostenere per ottenere la abitabilità/agibilità dell' edificio, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione attraverso la presentazione di opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati (corpo scala) da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di 2.000 euro.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, non risultano caricati attestati di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 84, Particella 2331, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Avola, non risultano presentati A.C.E. o A.P.E. per l'immobile di cui sopra, ragion per cui si è provveduto alla produzione del documento richiesto nel Decreto di nomina.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: G

Prestazione energetica globale: 115.7440 kWh/m<sup>2</sup>anno

Classe Energetica raggiungibile: F

Prestazione energetica raggiungibile: 45.91 kWh/m<sup>2</sup>anno.



#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 P.LLA 2331.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano ingr./sogg. p.t	9.12	1	10.59	sufficiente	mediocre
Servizio igienico p.t.	3.34	1	4.69	buona	scarso
Vano cucina p.t.	7.82	1	9.37	insufficiente	mediocre
Corpo scala p.t.	2.91	1	3.84	sufficiente	sufficiente
Corpo scala p.p.	3.20	1	5.54	sufficiente	sufficiente
Corridoio p.p.	3.91	1	4.94	-	sufficiente
Vano camera da letto doppia p.p.	16.64	1	20.98	buona	scarsa
Balcone p.p.	3.04	0.30	0.91	sufficiente	scarsa
Loggia p.s.	9.22	10.26x0.40	4.10	sufficiente	pessima
Terrazza p.s.	11.71	13.99x0.30	4.20	sufficiente	pessima
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			69.16 mq <b>70.00 mq</b>		

##### 4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

#### UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 PARTICELLA 2331.

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 650,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.



Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

$V_c$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,96$$

$$\delta_1 = 1.09 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.85 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0,8273$$

$$\Delta_1 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.00 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.8801 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.9844$$

$$\Omega_1 = 1.25 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.76 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.15 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.10 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.8191 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$



Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.7818. Si può constatare quanto incide il coefficiente correttivo di conservazione poichè l'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	59.95 x 100 %	=	59.95 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (balcone P.P.)	3.04 x 30%	=	0.91 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (loggia P.S.)	10.26 x 40%	=	4.10 m <sup>2</sup>
area di pertinenza (terrazzo P.S.)	13.99 x 30%	=	4.20 m <sup>2</sup>
Totale superficie commerciale		=	69.16 m <sup>2</sup>
	approssimata per eccesso a		70.00 m <sup>2</sup>

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\begin{aligned} \text{€ } 650,00/\text{ m}^2 \times 70.00 \text{ m}^2 \times 0.7818 &= \text{€ } 35.571,90 \\ \text{approssimato per eccesso a} &\text{€ } 36.000,00 \end{aligned}$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.



Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 4.79\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.57\%$$

$$r_{max} = 5.00\%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\Sigma A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\Sigma D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0,85.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,79 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,79 + 0,85 = 5,64\%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto considerando gli interventi di manutenzione e risanamento necessari all'unità immobiliare ai fini di vendita, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 200.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 2.400
2) detrazione per spese varie	€ 480
3) reddito annuo netto presunto	€ 1.920

$$V_m = 1.920 / 5,64\% = 34.042,55 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5,64 %, si ottiene il valore di 34.042,55 €





Approssimato per difetto a € 34.000,00

#### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 36.000,00 + \text{€ } 34.000,00) = \text{€ } \underline{\underline{35.000,00}}$$

**Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, per la rimozione della veranda, per l'inserimento della planimetria catastale e per la messa in sicurezza del bene immobile considerando l'ipotesi più gravosa; per quanto riguarda i costi da sostenere relativi allo stato di degrado complessivo, sono già stati considerati nella stima sintetico-comparativa applicando i coefficienti correttivi sullo stato di conservazione dell'edificio.**

$$\begin{aligned} & \text{€ } 35.000,00 - \text{€}(516,00 + 500,00 + 1.000,00 + 500,00 + 800,00 + 1.000,00 + 2.000,00 + \\ & 1.600,00) = \\ & \text{€ } 35.000,00 - \text{€ } 7.916,00 = \text{€ } 27.084,00 \end{aligned}$$

Approssimato per difetto a € 27.000,00

**Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 27.000,00.**

#### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis*” in *omissis*, Avola;
- Agenzia Immobiliare “*omissis*” in *omissis*, Avola;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.



**4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 P.LLA 2331.**

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare:	€ 650,00.
Valore complessivo dell'unità immobiliare:	€ 27.000,00.

**4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 P.LLA 2331.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

$\delta$  il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.09, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.85, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

$\Delta$  il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 1.00, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.8801;

$\Omega$  il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.25, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 0.76, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 1.15, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 1.10 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.8191. Si può constatare come quest'ultimo coefficiente incida sul valore di stima in quanto rispecchia la condizione di manutenzione dell'immobile.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 5,64 %.



Sono state considerate le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizie pari ad euro (516,00 + 500,00 + 1.000,00 + 500,00) = 2.516,00, le spese per la rimozione della veranda pari a 800,00 euro, le spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità di euro 2.000,00 che hanno variato ulteriormente il valore di stima finale del bene immobile; si sono aggiunti i costi per la planimetria catastale pari ad euro 1.000,00 ed infine le spese per la messa in sicurezza dell'edificio nella condizione più gravosa pari a 1.600,00 euro, tutti costi che hanno contribuito ad incidere ulteriormente sul valore finale di stima.

#### **4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 650,00/ m^2 \times 70.00 m^2 = € 45.500,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = 1.920/ 4,79\% = € 40.083,51$$

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica, non considerando tutti i fattori correttivi pocanzi riportati, si potrebbe attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (€ 45.500,00 + € 40.083,51) = € 42.791,76$$

$$\text{approssimato per eccesso a} \quad € 43.000,00.$$

#### **4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

##### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO/TERRAZZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 84 PARTICELLA 2331.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1 il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona urbana in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.71 €/mq x mese ed un massimo di 3.43 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.



Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare, la posizione urbana, l'epoca di costruzione risalente ai primi anni '60, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.86 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(2.86 \text{ €/mq} * 70 \text{ mq}) \times \text{mese} = 200,00 \text{ €} \times \text{mese}$$

## **5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- a. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- b. Rilievo metrico;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Visura catastale per immobile;
- e. Visura catastale storica per immobile;
- f. Bozza di planimetria catastale;
- g. Copia atto di compravendita;
- h. Nulla Osta per esecuzione opere edili del 20/08/1964;
- i. Relazione tecnica e tavola progettuale di modifica e sopraelevazione approvata il 20/08/'64;
- j. Attestato di Prestazione Energetica;
- k. Specifica delle competenze tecniche;
- l. Copie ricevute di spesa;
- m. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 28.12.2020

il CTU

Arch. Maria Blanco

