

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 283/2020 R.G. Es**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da :

Nei confronti di :

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera  
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino



## **INDICE :**

<b>1) <u>Premessa</u></b> .....	.....
<b>2) <u>Documentazione Acquisita</u></b> .....	.....
<b>3) <u>Operazioni Peritali</u></b> .....	.....
<b>4) <u>Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A)</u></b> .....	.....
- <b><i>I) <u>Individuazione dei beni</u></i></b> .....	.....
- <b><i>II) <u>Descrizione complessiva e sintetica del bene</u></i></b> .....	.....
- <b><i>III) <u>Individuazione dello stato di possesso dell'immobile</u></i></b> : .....	.....
- <b><i>IV) <u>Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente</u></i></b> : .....	.....
- <b><i>V) <u>Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente</u></i></b> :.....	.....
- <b><i>VI) <u>Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene</u></i></b> :.....	.....
- <b><i>VII) <u>Irregolarità urbanistica o edilizia</u></i></b> :.....	.....
- <b><i>VIII) <u>Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica</u></i></b> : ....	.....
- <b><i>IX) <u>Valutazione del bene (Giudizio di Stima)</u></i></b> :.....	.....
- <b><i>X) <u>Valutazione del bene nel caso di quota indivisa</u></i></b> :.....	.....
<b>5) <u>Riepilogo</u></b>	



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.283/2020 R.G. Es  
Tribunale di Siracusa**

Promossa da :

Nei confronti di :

**1) Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 27/01/2021, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.283/2020 della Sezione Esec. Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

**2) Documentazione Acquisita**

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- (All.1) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del Titolo di proprietà ;
- (All.3) Copia della Visura Storica Catastale ;
- (All.4) Copia della Planimetria Catastale ;
- (All.5) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.6) Documentazione Fotografica ;
- (All.7) Copia della Concessione Edilizia ;
- (All.8) APE (Attestato di Prestazione Energetica) .

Dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta del Dott. Rolando Laura notaio in Venezia , lo scrivente ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti provenienze e formalità:



- pervenne all'esecutata

per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Santangelo Egidio da Floridia (SR), in data 16/04/2007 rep. n. 74912/21081 e trascritto il 17/04/2007 ai n.ri 9950/6464 da potere di .

- pervenne al signor

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Amoruso Enrico da Alberobello (BA), in data 13/05/2002 rep. n. 121831 e trascritto il 04/06/2002 ai n.ri 9768/7586 da potere di .

- pervenne al signor

per quota 1/1 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Oliva Luigi da Bitonto (BA) , in data 06/04/1994 rep. n. 27942 e trascritto il 28/04/1994 ai n.ri 6521/4919 da potere di

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 9951/2136 del 17/04/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Santangelo Egidio da Floridia (SR) in data 16/04/2007 rep.n. 74913/21082 a favore di .

importo capitale euro 132.000,00 , importo totale euro 198.000,00 e durata 30 anni

Trascrizione NN 17751/12895 del 24/11/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) in data 15/10/2020 rep. n. 2449 a favore di

Lo scrivente, altresì attesta quello che ha già certificato il Dott. Rolando Laura notaio in Venezia: che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 10/12/2020, risulta essere censito:



- Comune di SOLARINO (SR), Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 1200 sub.18, natura A2 Abitazione di tipo civile, classe 2, rendita euro 486,76 , vani 6,50 , Superficie netta 114 mq , superficie lorda 119 mq , indirizzo Via Gaetano Donizetti , piano 1, scala A.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 protocollo n. 72267 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 10/08/2000 protocollo n. 72267 in atti dal 10/08/2000 RETT F. MAPPA SOPP. NE ALLEGATO (n. 4565.1/2000) (Ex Sezione Urbana A); CLASSAMENTO del 06/03/1993 in atti dal 27/11/1995 (n. 3792.4/1993); COSTITUZIONE del 06/03/1993 in atti dal 23/10/1993 (n.3792.1/1993) (edificato su ente urbano identificato al catasto terreni dal Foglio 9 Particella 1200).

In ditta a:

Proprietà per 1/1.

### **3) Operazioni Peritali**

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali, come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto, si è recato il giorno 13 del mese di luglio dell'anno 2021 alle ore 17:30 (vedi verbale sopralluogo **Al.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì erano presenti la \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria dell'immobile e \_\_\_\_\_ custode giudiziario. Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter espletare la relazione di cui in oggetto. Nel contempo, la proprietaria ha dichiarato di vivere all'interno dell'abitazione insieme ai suoi quattro figli tutti minorenni. Ha altresì dichiarato che l'unità immobiliare suddetta è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

L'appartamento oggetto del pignoramento è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano di Solarino (SR) e precisamente si trova al Primo piano, scala "A", di un edificio condominiale di Via Siracusa civico 29, in zona omogenea "**B1-abitato completamente edificato**" del vigente Piano Regolatore Generale. Urbanisticamente il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare suddetta, si trova in una zona omogenea della città che è stata edificata a partire dalla fine anni cinquanta. L'accessibilità al complesso edilizio è molto buona; vi si giunge percorrendo prima in direzione nord-ovest la SS.124 venendo da Siracusa , successivamente all'ingresso del nucleo urbano svoltando in direzione nord-est per Via Trento e proseguendo per Via Donizetti e Via Kennedy si arriva al complesso edilizio che è costruito ad angolo tra Via Kennedy stessa e Via



Siracusa. Le coordinate GIS dell'intero condominio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,102977N; 15,125656E.

Il complesso edilizio si sviluppa verticalmente su tre livelli fuori terra : un piano terra, dove sono distribuiti i garages e le attività commerciali (prospicienti lungo Via Kennedy); il primo e il secondo piano sono destinati alle civili abitazioni ripartiti su più corpi scala. Ha una struttura portante a telaio in cemento armato poggiata sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale (**All.3**) e dal titolo di proprietà (**All.2**) allegati alla presente perizia, è:

- un appartamento ubicato al civico 29 di Via Siracusa, piano Primo, scala "A", censito al foglio 9 Particella 1200 sub. 18 (Cat.A/2 – Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - rendita €.486,76), facente parte di un edificio condominiale costruito previa concessione edilizia n.511 del 06 ottobre 1988 così come si ricava dal titolo di proprietà (**All. 2**).
- Si compone, così come si evince nel rilievo eseguito dal sottoscritto (**All.5** - planimetria dello stato dei luoghi) di un ingresso, soggiorno, cucina, una camera che sono in diretta comunicazione, di un corridoio che disimpegna i vari ambienti: due camere da letto , un antibagno e bagno, un secondo servizio (lavanderia). Gli spazi interni abitativi sono pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il bagno, la lavanderia e la cucina sono regolarmente piastrellati; il bagno altresì è dotato di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni ad eccezione della piccola lavanderia. Gli infissi esterni sono realizzati a telaio in legno con intercapedine atta a contenere il vetro semplice, sono dotati di persiane esterne anch'esse di legno. Le porte interne sono costruite in legno tamburato. L'appartamento è altresì dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, di impianto di riscaldamento, avente come corpi scaldanti radiatori in alluminio, servito da una caldaia alimentata a metano collocata nel muro verticale del balcone prospiciente il cortile interno al condominio. L'acqua calda sanitaria viene assicurata anch'essa dalla caldaia suddetta.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura interna e quella esterna non presenta alcun segno di umidità ed è perfettamente prosciugata ;



- gli ambienti di cui sopra risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l’approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell’acquedotto comunale ;
- tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi predispone la vendita dell’immobile in un solo lotto di vendita, individuato con la lettera seguente (A) :

- appartamento ubicato al Piano Primo, scala “A” di Via Siracusa n.29 di Solarino, censito nel catasto fabbricati al foglio 9 Particella 1200 sub. 18 .  
(Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - rendita € 486,76).

#### **4) Relazione di stima del lotto individuato con la lettera (A):**

##### **I) Individuazione dei beni.**

Il lotto individuato con la lettera (A) è l’appartamento posto al piano Primo destinato a **civile abitazione** facente parte dell’edificio condominiale sito in Solarino ad angolo tra la Via Siracusa e la Via Kennedy, con ingresso al civico n.29 scala “A” di Via Siracusa (vedi **All.5** Planimetria Stato dei Luoghi).

**Dati Catastali** (vedi **All.3** Visura Storica e **All.4** Planimetria Catastale) : *foglio 9 P.III 1200 sub. 18 (Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - rendita € 486,76). L’unità immobiliare, così come si osserva dalla certificazione notarile ventennale allegata, è intestata*

*Proprietà*

*per 1/1.*

**Coordinate G.P.S.:** 37,102977N; 15,125656E ; individuate con l’ausilio di Google maps.

##### **II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.**

L’abitazione oggetto del pignoramento (vedi **All.6-** documentazione fotografica) si trova al Piano Primo con accesso da un vano scala comune denominata con la lettera “A”. Vi si accede dal n.29 di Via Siracusa, prima attraversando uno spazio di pertinenza esterno, infine entrando nel corpo scala suddetto che distribuisce in verticale tutti gli appartamenti. Si compone internamente di un ingresso, soggiorno, cucina, una camera che sono in diretta comunicazione, di un corridoio che disimpegna i vari ambienti: due camere da letto , un antibagno e bagno, un secondo servizio adibito a lavanderia. Esternamente, dal soggiorno e da una stanza da letto si accede a un balcone che si affaccia (a sud-est) sulla via Kennedy; dal lato opposto (in direzione nord-ovest) le altre due camere sporgono con i rispettivi balconi nel cortile interno al condominio. Gli spazi interni abitativi



sono regolarmente areati e illuminati tramite aperture (finestre e porte) verso l'esterno di adeguate dimensioni. Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta dell'appartamento è di m.2.75.

- **Epoca di realizzazione** : 1988 .
- **Strutture in fondazione** : travi rovesce (e/o plinti) in cemento armato poggiati sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione** : portante a telaio in cemento armato, orizzontamenti a solaio in laterocemento, tramezzi interni con forati in laterizio di cm.8,00. Le tompagnature di confine sono realizzate a doppia fila di forati con interposta camera d'aria (presumibilmente priva di coibentazione).
- **Finiture interne dell'appartamento** : tutti gli spazi abitativi sono regolarmente intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropitture in buono stato di conservazione. La cucina, l'antibagno e il bagno, la lavanderia risultano piastrellati con mattonelle in ceramica di media qualità.
- **Pavimentazione** : piastrelle in ceramica di media qualità.
- **Infissi esterni** : sono di qualità accettabile realizzati a telaio legno con intercapedine atta a contenere il vetro semplice. Le aperture sono altresì dotate di persiane oscuranti esterne in legno in buono stato di conservazione.
- **Infissi interni** : sono realizzati in legno tamburato di qualità accettabile.
- **Impianti** : l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico, fognante sottotraccia a norma di legge e di impianto di riscaldamento, avente come corpi scaldanti radiatori in alluminio, servito da una caldaia alimentata a metano collocata nel muro verticale del balcone prospiciente il cortile interno al condominio. L'acqua calda sanitaria viene assicurata anch'essa dalla caldaia suddetta. Il soggiorno e le tre camere sono servite da climatizzatori elettrici singoli (aria/aria) per il riscaldamento e il raffrescamento, ognuno dei quali collegato a più pompe di calore collocate esternamente nelle pareti e nei balconi.
- **Segni di dissesto e /o degrado** : internamente all'appartamento non sono stati rilevati. Esternamente, lo scrivente ha constatato che tutti i ballatoio dell'appartamento sono particolarmente deteriorati. L'erosione degli agenti atmosferici e delle acque meteoriche sull'involucro esterno dell'edificio, in particolare "la microfiltrazione di acque meteoriche, l'imbibizione del bordo e dell'intradosso delle mensola", dovuta cicli di bagnatura e asciugatura ha provocato





con il trascorrere del tempo il degrado dei balconi e di conseguenza ha causato fenomeni di distacco del copriferro e dell'intonaco stesso. Come nel caso in specie, spesso sulle parti aggettanti dei fabbricati si concentrano i problemi tecnici e si accaniscono gli agenti atmosferici, fino a renderli fatiscenti e in taluni casi, pericolosi.

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione** : internamente buono, esternamente accettabile dovuto al fatto che tutti i ballatoi del complesso edilizio sono in pessimo stato di conservazione.

### **III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile .**

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata in maniera continuativa dal proprietario e dalla sua famiglia formata in totale da quattro figli minorenni.

### **IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente ad esclusione delle spese condominiali che alla data odierna del 29/07/2021 ammontano a €.653,00 (euro seicentocinquantatré/00). Si precisa che le suddette informazioni relative alle spese condominiali sono state fornite dall'amministratore del condominio, la Sig.ra [ ] che gentilmente tramite intercorsi telefonici ha fornito allo scrivente il debito pregresso dell'esecutata con il condominio.

### **V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Sono riportati nella certificazione notarile ventennale redatta del Dott. Rolando Laura notaio in Venezia (vedi anche a pag.4-5 della presente relazione), sostitutiva del certificato ipocatastale.

### **VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .**

Il sottoscritto ha verificato dal titolo di proprietà che l'intero complesso edilizio è stato costruito previo regolare concessione edilizia del n.511 del 06 ottobre 1988. Ha successivamente appurato tramite indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Solarino che per il condominio suddetto è stata rilasciata una ulteriore concessione edilizia in sanatoria n.14 del 07/03/2013 (vedi **All.7**). Ha, altresì, riscontrato una lieve difformità tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata in catasto in data 03/03/1993 (**All.4**), la planimetria di progetto allegata nell'ultima concessione edilizia in sanatoria n.14 del 07/03/2013 (**All.7**) e il rilievo dello stato dei luoghi (**All.5**) , che si evince unicamente nella distribuzione interna degli ambienti. La difformità è dovuta



esclusivamente a due aperture o collegamenti tra cucina e soggiorno con la camera (pranzo) che non si sono effettivamente riscontrati nello stato dei luoghi.

**VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .**

Pertanto a seguito di ciò lo scrivente attesta la NON CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare. Al fine di eliminare la suddetta incongruenza è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana). La presente comunicazione riguarda un intervento di cui all'articolo 3, comma 5 della legge sopraindicata, con pagamento di sanzione al comune di Solarino di € 1.000,00. Infine per concludere l'iter burocratico è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano).

**VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica .**

La \_\_\_\_\_ ha dichiarato in sede di sopralluogo (vedi verbale - **All.1**) che l'unità immobiliare è sprovvista di APE (attestato di prestazione energetica). Pertanto lo scrivente accertato ciò, ha provveduto a redigere il documento suddetto (**All.8**) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto al nuovo elenco dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

**IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) .**

*Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.*

- **Stima in base al valore di mercato :**

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'aggregato urbano di Solarino nei pressi di Via Kennedy e Via Siracusa risultano assestati su un valore medio di  $V_s = € . 950,00/\text{metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Commerciale :	$V_s$	
Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :	$S_i$	
- Superficie Lorda Coperta	mq. 119,36	+
- Balcone prospiciente Via Kennedy	mq. $8,94 \times 0,25 = 2,24$	+

---



- Balcone prospiciente area condominiale	mq. 3,75 x 0,25 = 0,94	=
- Balcone prospiciente area condominiale	mq. 5,00 x 0,25 = 1,25	=
<b>- Superficie Commerciale</b>	<b>mq. 123,79</b>	

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€. } 950,00 \times 123,79) = \underline{\text{€. } 117.600,50}$$

<b>CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI</b>			
<b>Superficie Lorda :</b>			<b>= 119,36 mq</b>
<b>Superficie Utile :</b>			
Soggiorno:	4,60 x 5,70 =	8,79 mq +	
	1,77 x 3,12 =	11,75 mq -	
	0,72 x 1,35 =	0,24 mq =	
			<b>30,77 mq</b>
Cucina :	2,10 x 3,40 =	7,14 mq	
Camera :	4,10 x 4,45 =	18,24 mq	
Letto M.:	4,15 x 4,45 =	18,47 mq	
Letto 1 :	4,50 x 3,30 =	14,85 mq	
Corridoio :	2,90 x 1,10 =	3,19 mq	
Antibagno :	1,45 x 1,70 =	2,46 mq	
Bagno :	2,95 x 1,70 =	5,02 mq	
Lavanderia :	2,10 x 1,10 =	2,31 mq=	
Sommano :			<b>102,45 mq</b>
Balcone "1" prospiciente su Via Kennedy :	1,25 x 7,15 =	8,94 mq	
Balcone "2" prospiciente area condominiale :	1,25 x 4,00 =	5,00 Mq+	
Balcone "3" prospiciente area condominiale :	1,25 x 3,00 =	3,75 mq=	
			<b>8,75 mq</b>



	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
<b>Superficie Utile:</b>	102,45	0	0	0	100%
<b>Muri perimetrali e tramezzi interni :</b>	16,91				100%
<b>Balcone "1" su Via Kennedy :</b>	8,94				25%
<b>Balcone "1" e "2" area condominio :</b>	8,75	0	0	0	25%
<b>Superficie Lorda Totale :</b>	<b>123,79</b>	100%	100%	100%	100%

Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso l'anno 2020 secondo semestre. Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula :



<b>CALCOLO VALORE DI MERCATO</b>	<b>APPARTAMENTO</b>	<b>CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------------------------

Valore Normale = Valore Normale Unitario X Superficie (mq)

Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K \times \text{C.C.}$$

Dove **Val. OMI min** e **Val. OMI max** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e **K** rappresenta la media ponderale di due coefficienti **K1 (Taglio Superficie)** e **K2 (Livello di Piano)** ed è calcolata con la seguente formula :

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$$

dove :

K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente
<i>fino a 45 mq</i>	1,0	<i>Piano Seminterrato</i>	0,0
<i>Oltre 45 mq fino a 70 mq</i>	0,8	<i>Piano Terra</i>	0,2
<i>Oltre 70 mq fino a 120 mq</i>	0,5	<i>Piano Primo</i>	0,4
<i>Oltre 120 mq fino a 150 mq</i>	0,3	<i>Piano Intermedio</i>	0,5
<i>Oltre 150 mq</i>	0,0	<i>Piano Ultimo</i>	0,8
		<i>Piano Attico</i>	1,0
		<i>Garage</i>	1,0

e dove **C.C.** è un coefficiente correttivo che dipende dalla Categoria Catastale secondo la seguente Tabella di Riferimento :

Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)
<i>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</i>	<i>Abitazione Signorile</i>	1,20
<i>A/2 (Abitazione tipo Civile)</i>	<i>Abitazioni Civili</i>	1,20
<i>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20
<i>A/4 (Abitazione Popolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,05
<i>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,10
<i>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20
<i>A/7 (Abitazione in Villini)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,20
<i>A/8 (Abitazione in Ville)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,10
<i>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</i>	<i>Abitazione di Lusso</i>	1,50
<i>A/10 (Uffici e Studi Privati)</i>	<i>Uffici</i>	1,50
<i>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</i>	<i>Abitazione Tipica del luogo</i>	1,20
<i>C/6 (Garage, Stalla)</i>	<i>Posti Auto Coperti/Scoperti</i>	1,20

NEL CASO IN ESAME PER LA VENDITA SI OTTIENE :

**K1 (Taglio Superficie)** = 0,50                      **Valore OMI min** = 550,00 €

**K2 (Livello di Piano)** = 0,40                      **Valore OMI max** = 750,00 €

**K = ( K1 + 3 x K2 ) / 4 =** **0,425**                      **C.C. (Coeff. Correttivo)** = 1,2

e, applicando, le su esposte formule, si ottiene un

**Valore Normale Unitario = Val. OMI min + ( Val. OMI max - Val. OMI min ) x K x C.C. = 652,00 €**



Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i = (\text{€. } 652,00 \times 123,79) = \underline{\text{€. } 80.711,08}$$

Effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti si ha :

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€. } 117.600,50 + \text{€. } 80.711,08) / 2 = \text{€. } \mathbf{99.155,79}$$

- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di un appartamento destinato a civile abitazione nella zona limitrofa a Via Kennedy e Via Siracusa è di 3,0 (€/mq x mese):

$$3,0 \times 123,79 = \text{€.}371,37$$

$$\text{€.}371,37 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€.}4.456,44$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: RI = 4.456,44 - (4.456,44 x 0,25) = 4.456,44 - 1.114,11 = € 3.342,33

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche 2.0% < r < 6.0%) del r = 3,5%;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€.}3.342,33 / 0,035 = \text{€. } 95.495,14$$

$$V_{m4} = \text{€. } \mathbf{95.495,14}$$

- **Stima del più probabile valore venale :**

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'immobile il più probabile valore venale :

$$\underline{V_m \text{ (stima)} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€. } 99.155,79 + \text{€. } 95.495,14) / 2 = \text{€. } 97.325,47}$$

**in cifra tonda € 97.300,00 (Novantasettemilatrecento/00euro).**

**X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .**

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa (1/1 di proprietà] che non risulta divisibile.

\*\*\*\*\*



## 5) Riepilogo

### Lotto A) :

- appartamento ubicato al Piano Primo, scala “A”, Via Siracusa n.29 di Solarino, censito nel catasto fabbricati al foglio 9 Particella 1200 sub. 18 .

**(Cat.A/2 - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - rendita € 486,76).**

**€ 97.300,00 (Novantasettemilatrecento/00 euro).**

- Le spese relative alla CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e alla successiva denuncia di variazione catastale, per eliminare la difformità riscontrata tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto in data 03/03/1993 e il rilievo dello stato dei luoghi, ammontano a :

**€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00 euro).**

La somma suindicata comprende oltre alle spese tecniche, i bolli, i diritti di segreteria, la variazione catastale e la sanzione di € 1.000,00 al comune di Solarino di cui all'articolo 3, comma 5 L.R. n. 16/2016 per opere già eseguite.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta ordinaria alla

Palazzolo Acreide li 30/07/2021

Il C.T.U.  
(Ing. Infantino Vincenzo)

