

**Alberto Reale**

CN = Reale Alberto  
O = Ordine Architetti  
di  
Siracusa/930027800893  
C = IT



Alberto Reale \_architetto

Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR)

C.F. RLE LRT 81M20 I754Q

P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520

mail albertoreale.arch@gmail.com

pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

## **TRIBUNALE di SIRACUSA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento:** 354/2013 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Romeo Alessia

**Ente procedente:** Italfondario S.p.A.

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

Quale mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A.

*Sede legale in Torino (TO), 10121, Piazza San Carlo n. 156*

**Rappresentata e difesa:** Avv. Di Luciano Sebastiano

*Viale Scala Greca n. 181/F, 96100, Siracusa (SR)*

**Debitore:** *omissis*



## PROCEDIMENTO 354/2013 R.G.Es.

### PROMOSSO

Da **Italfondiaro S.p.A.**, con sede legale in Roma (RM), 00143, Via Carucci n. 131, P.IVA 00880671003, nella qualità di mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A., sede legale in Torino (TO), 10121, Piazza San Carlo n. 156, P.IVA 10810700152, rappresentata e difesa dall' **Avv. Di Luciano Sebastiano**, con studio in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 181/F, C.F. [REDACTED], pec [sebastiano.diluciano@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:sebastiano.diluciano@avvocatisiracusa.legalmail.it)

### CONTRO

*omissis*

### PREMESSA

In data 26.07.2018, notificata da pec del Tribunale del 27.07.2018, lo scrivente Arch. Alberto Reale, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Via Sebastiano Olivieri n. 31/B, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec [albertoreale.arch@archiworldpec.it](mailto:albertoreale.arch@archiworldpec.it), riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile sito in Avola (SR), Via San Gottardo n. 114 e identificato all'NCEU del Comune di Avola al Fg. 80, p.la 8315, sub. 1 e sub. 2. Presa visione del mandato, lo scrivente prestava il giuramento di rito in data 31.07.2018 e prendeva atto dei termini per il deposito telematico della relazione nonché della trasmissione della medesima alle parti (*vd. Allegato 01*).

### ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

- In data 02.08.2017 venivano effettuate le opportune indagini catastali (*vd. Allegato 02*) e ipotecarie (*vd. Allegato 03*) presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio Servizi Catastali, successivamente completate in data 30.08.2018;
- In data 31.08.2018 si procedeva agli accertamenti presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Avola (*vd. Allegato 04*);



- In data 03.09.2018 il CTU provvedeva alle opportune indagini urbanistiche presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Avola (vd. Allegato 05);
- In data 13.09.2018 il CTU, a seguito di pec ricevuta dall'Avv. Carpinteri Antonio nella qualità di custode giudiziario dell'immobile, concordava la data stabilita per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissata per giorno 17.09.2018 presso l'immobile oggetto di procedimento (vd. Allegato 06);
- In data 17.09.2018, come da comunicazioni date, alle ore 16.15 il sottoscritto CTU si recava ad Avola (SR), presso l'immobile oggetto delle operazioni peritali. In loco erano presenti, oltre al sottoscritto, *omissis*, e l'Avv. Carpinteri Antonio, nella qualità di custode giudiziario dell'immobile. Il sopralluogo aveva esito positivo in quanto veniva consentito il regolare accesso al CTU e consisteva in un'ampia ricognizione dei luoghi unitamente alle consuete attività di rilievo metrico e fotografico (vd. Allegato 07);
- In data 18.09.2018 il CTU provvedeva a inoltrare all'Avv. Di Luciano Sebastiano, legale rappresentante dell'Ente procedente e all'Avv. Carpinteri Antonio, custode giudiziario dell'immobile, il verbale relativo all'avvenuto sopralluogo (vd. Allegato 08);
- Infine si procedeva alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. Allegato 09).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Viene individuato un unico lotto quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** appartamento sito in Avola (SR), Via San Gottardo n. 114.



## LOTTO 01

### ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

#### 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Avola (SR), 96011, Via San Gottardo n. 114, con coordinate GPS 36°54'14.15" di Latitudine Nord e 15°7'56.28" di Longitudine Est. Tale zona, di periferia, si trova ai limiti edificati del comune di Avola, tuttavia gode di una facile accessibilità attraverso la SS 115.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

#### 2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al Fg. 80, p.lla 8315, sub. 1 e sub. 2 (ex Fg. 84, p.lla 2107, sub. 1 e sub. 2). Esso è intestato per 1/1 a *omissis*:

- *Fg. 80, p.lla 8315 sub. 1*  
Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 77 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq), Rendita € 111,55
- *Fg. 80, p.lla 8315 sub. 2*  
Categoria Lastrico Solare



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

Si fa rilevare in particolare che il CTU, intraprese le opportune indagini catastali in data 02.08.2018 e verificato un cambio di identificativo catastale dell'immobile rispetto ai documenti in atti, provvedeva nella stessa data ad una segnalazione finalizzata all'attuazione degli aggiornamenti d'ufficio. In data 30.08.2018 il CTU, recatosi presso gli uffici del Catasto di Siracusa, verificava il corretto aggiornamento delle visure catastali.

### 3. Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso dei seguenti soggetti, che ivi abitano:

- *Omissis*;
- *Omissis*;
- *Omissis*.

Si riporta all'*Allegato 04* il certificato di stato di famiglia in originale.

### 4. Le adiacenze

L'immobile oggetto dell'odierno procedimento affaccia a sud-est sulla Via San Gottardo da cui trova accesso pedonale e carrabile, a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente alla p.lla 11053, intestata a *omissis*, a sud-est con l'immobile corrispondente alla p.lla 11054, intestata a *omissis*, a nord-est con il terreno corrispondente alla p.lla 8551, intestata a *omissis* e *omissis*.

### 5. Ispezione ipotecaria

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

- a. *Fg. 80, p.lla 8315 sub. 1 (ex Fg. 84, p.lla 2107, sub. 1):*
  - TRASCRIZIONE del 26.09.2005 – Registro Particolare 13214 Registro Generale 23420 Pubblico Ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80269/8391 del 22.09.2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  - ISCRIZIONE del 26.09.2005 – Registro Particolare 7469 Registro Generale 23421 Pubblico Ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80270/8392 del 22.09.2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - TRASCRIZIONE del 01.08.2013 – Registro Particolare 9318 Registro Generale 12056





Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1870/2013  
del 03.07.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELRE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

b. *Fg. 80, p.lla 8315 sub. 2 (ex Fg. 84, p.lla 2107, sub. 2):*

- TRASCRIZIONE del 26.09.2005 – Registro Particolare 13214 Registro Generale 23420  
Pubblico Ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80269/8391 del 22.09.2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 26.09.2005 – Registro Particolare 7469 Registro Generale 23421  
Pubblico Ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80270/8392 del 22.09.2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 01.08.2013 – Registro Particolare 9318 Registro Generale 12056  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1870/2013  
del 03.07.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELRE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 6. *Verifica della regolarità urbanistica*

L'immobile oggetto di esecuzione veniva edificato in maniera irregolare prima del 1967, in quanto non si rinviene presso gli Enti competenti alcuna autorizzazione urbanistica originaria. Esso tuttavia veniva modificato e sopraelevato con *Nulla Osta 468 bis del 03.10.1962 (intestato a omissis e successivamente con L.E. 203 del 04.06.1969 (intestata a omissis) (vd. Allegati 05).*

La L.E. n. 203/69 rappresenta l'ultima documentazione di riferimento, in ordine cronologico, attestante la regolarità urbanistica dell'immobile. Non si rinviene tuttavia alcuna Autorizzazione di Abitabilità.

#### 7. *Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche*

L'immobile non dispone di una certificazione energetica regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati *(vd. Allegato 09)*. Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato *(vd. Allegato 11)*.

#### 8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile è indipendente, ovvero non vi sono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale ricadenti su di esso.



### 9. Descrizione del bene

L'immobile, del tipo a schiera, si articola in complessivi tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e terrazzo). L'accesso avviene sulla Via San Gottardo, al civico n. 114, che rappresenta di fatto l'unico affaccio dell'immobile a tutti i livelli.

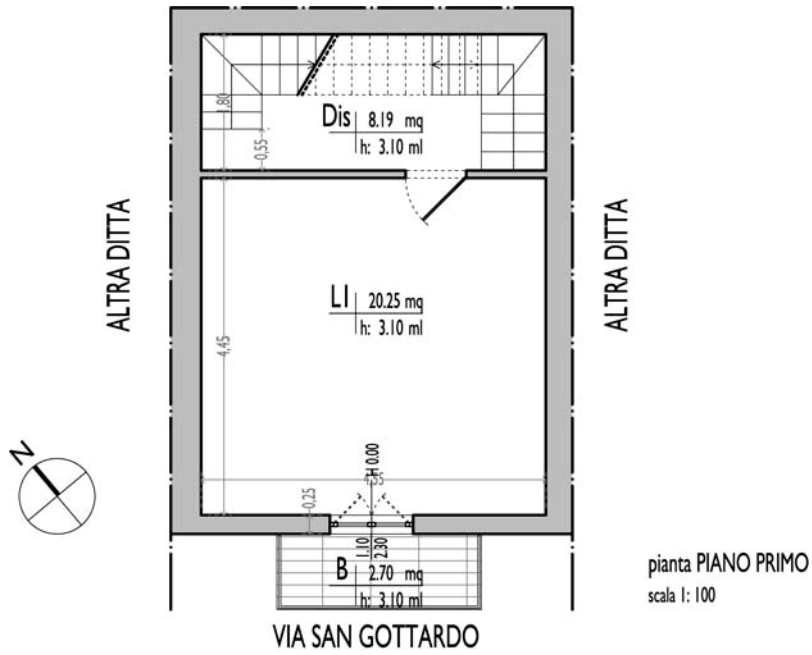
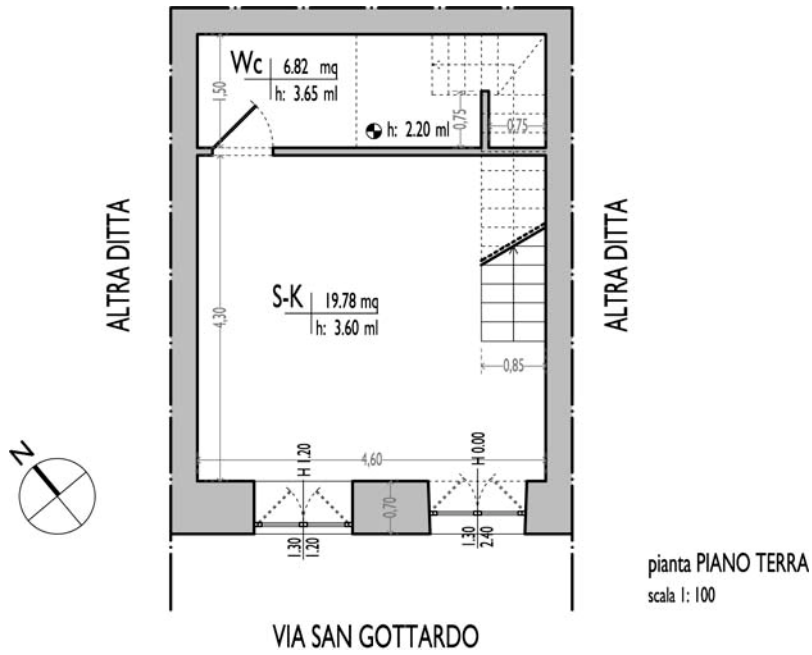


Vista dell'immobile su Via San Gottardo

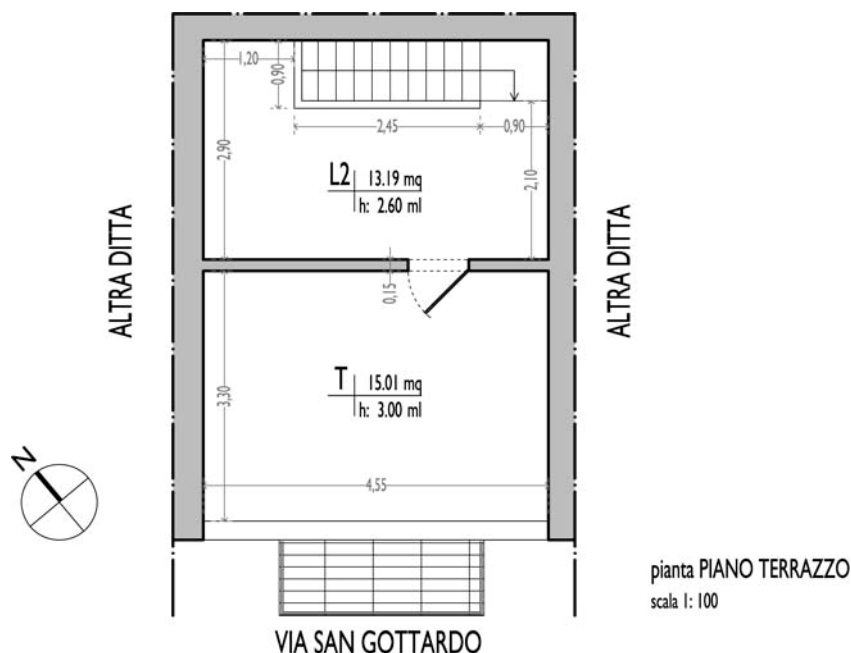
Da rilievo effettuato in data 17.09.2018 e riportato all'*Allegato 10* della perizia in oggetto, si evince che l'immobile è pressoché difforme dalla planimetria di L.E. nonché da quella catastale depositate presso gli Enti competenti.

La distribuzione interna si presenta nel seguente modo: al piano terra si trova un vano unico Salotto-Cucina-Pranzo (S-K) all'interno del quale una scala conduce al primo livello. Dal salotto si accede direttamente al servizio igienico (Wc), parte del quale si trova sotto la scala. Tale porzione, in particolare, è ribassata per consentire la collocazione dello scaldabagno elettrico e di un serbatoio d'acqua, accessibili dalla scala stessa. Al piano primo la scala conduce verso un vano disimpegno (Dis) dal quale si accede alla camera da letto (L1). Un balcone, di pertinenza della camera da letto, affaccia sulla Via San Gottardo. Sul sopracitato vano disimpegno (Dis) un'ulteriore rampa di scale porta al terrazzo soprastante, nel quale viene intercettato un vano adibito a camera da letto (L2). Il terrazzo (T) trova pertanto accesso dalla camera da letto L2 ed è interamente coperto con pannelli termoisolanti.









Le finiture sono del seguente tipo: la pavimentazione del piano terra è in ceramica lucida, effetto marmorizzato, di dimensioni 40x40 cm, di colore rosa. La superficie parietale di pertinenza della cucina è rivestita con mattonelle a correre di colore mattone. Le pareti presentano tinte a ducotone di colore crema. Il servizio igienico presenta rivestimenti realizzati con mattonelle di ceramica smaltata di colore bianco e celeste. La parte basamentale, in particolare, è rivestita con mattonelle celesti per un'altezza di complessivi 80 cm. La pavimentazione è dello stesso tipo. Le restanti pareti sono rivestite con mattonelle bianche fino ad un'altezza di complessivi 2 m. Una greca in ceramica definisce in alto il limite dei rivestimenti a parete. Il soffitto e le porzioni di parete non rivestite presentano tinte a ducotone di colore celeste. La scala è rivestita in marmo. La pavimentazione del primo piano è in graniglia di marmo, di tipologia diversa rispettivamente nella camera da letto (L1) e nel disimpegno (Dis). Le pareti sono tinteggiate a ducotone di colore crema. Il balcone è pavimentato con mattonelle rettangolari smaltate di piccolo formato, sulle quali è stato passato uno strato di tinteggiatura. La rampa di scale che porta all'ultimo livello è in cemento a faccia vista, come anche la pavimentazione del vano L2. Le pareti della camera da letto sono tinteggiate a ducotone a tinte rosa e lilla. Si accede al terrazzo attraverso una porta metallica. La pavimentazione del terrazzo è in cemento con strato di guaina a faccia vista.

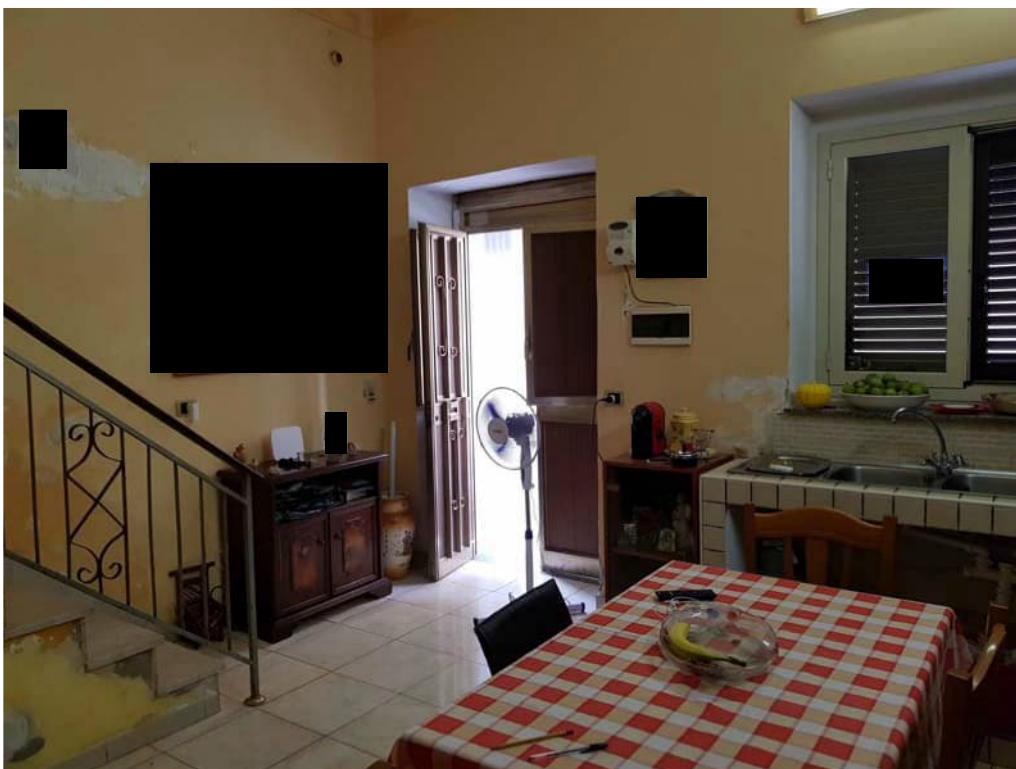
Gli infissi sono del seguente tipo: al piano terra la porta di ingresso consiste in un infisso metallico a taglio freddo. L'infisso soprastante la cucina è in metallo con vetrocamera e persiana esterna in plastica. Al primo piano l'infisso della camera da letto non esiste, ovvero è presente esclusivamente la persiana esterna in plastica. All'ultimo livello l'infisso consiste in una porta in lamiera metallica. L'unica



porta interna esistente, in legno, è quella del servizio igienico del piano terra. Al primo piano infatti la porta della camera da letto L1 non esiste.

Gli impianti sono del seguente tipo: non esiste impianto di riscaldamento a termosifoni e di climatizzazione. L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso scaldabagno elettrico e l'adduzione del gas in cucina avviene attraverso bombola.

L'immobile presenta complessivamente, com'è possibile attestare dalle immagini fotografiche riportate a seguire, uno stato di finitura ed uno stato manutentivo di scarso livello.



Vista del vano Salotto-Cucina-Pranzo (S-K)





Vista del vano Salotto-Cucina-Pranzo (S-K)



Vista del vano Salotto-Cucina-Pranzo (S-K)







Vista del vano Salotto-Cucina-Pranzo (S-K)



Vista del Servizio Igienico (Wc)





Vista del Servizio Igienico (Wc)



Vista del vano sottopalcato contenente scaldabagno e serbatoio dell'acqua







Vista del vano sottopalcato contenente scaldabagno e serbatoio dell'acqua



Vista della camera da letto L1



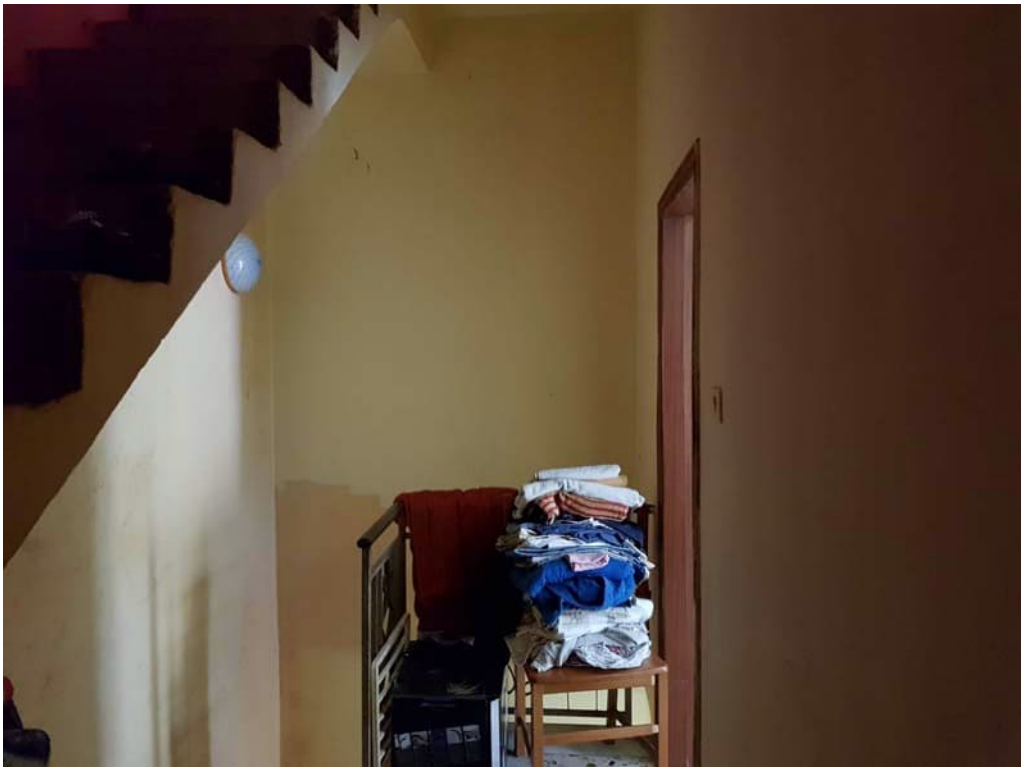


Vista della camera da letto L1

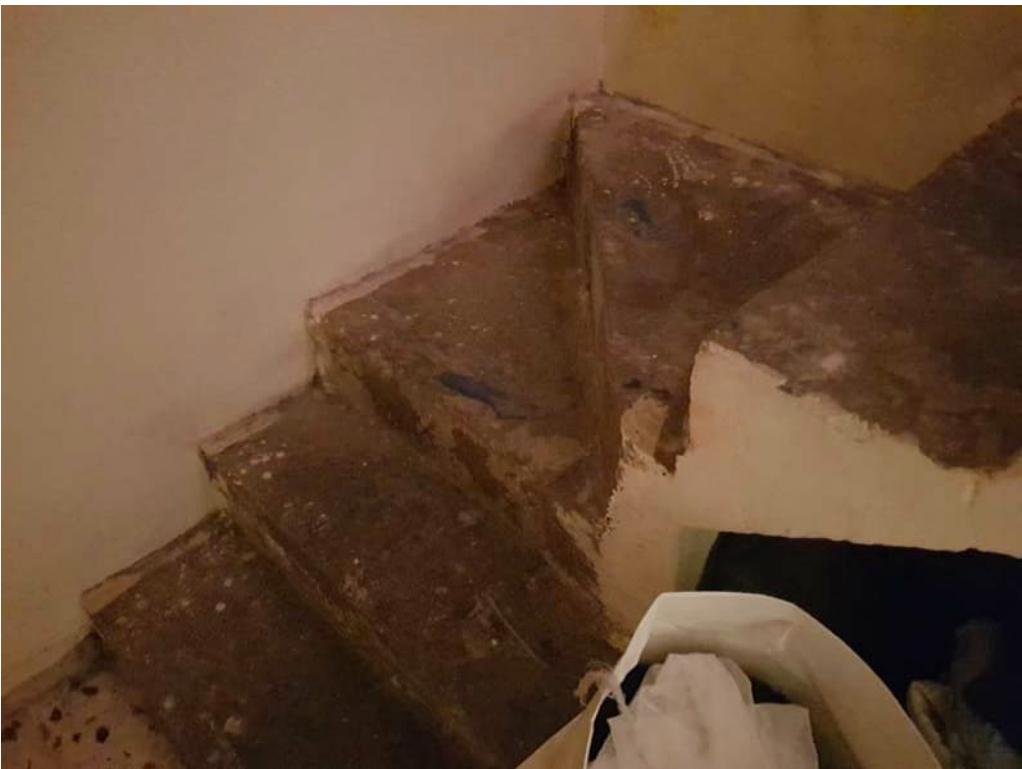


Vista del balcone B della camera da letto L1





Vista del vano disimpegno (Dis)



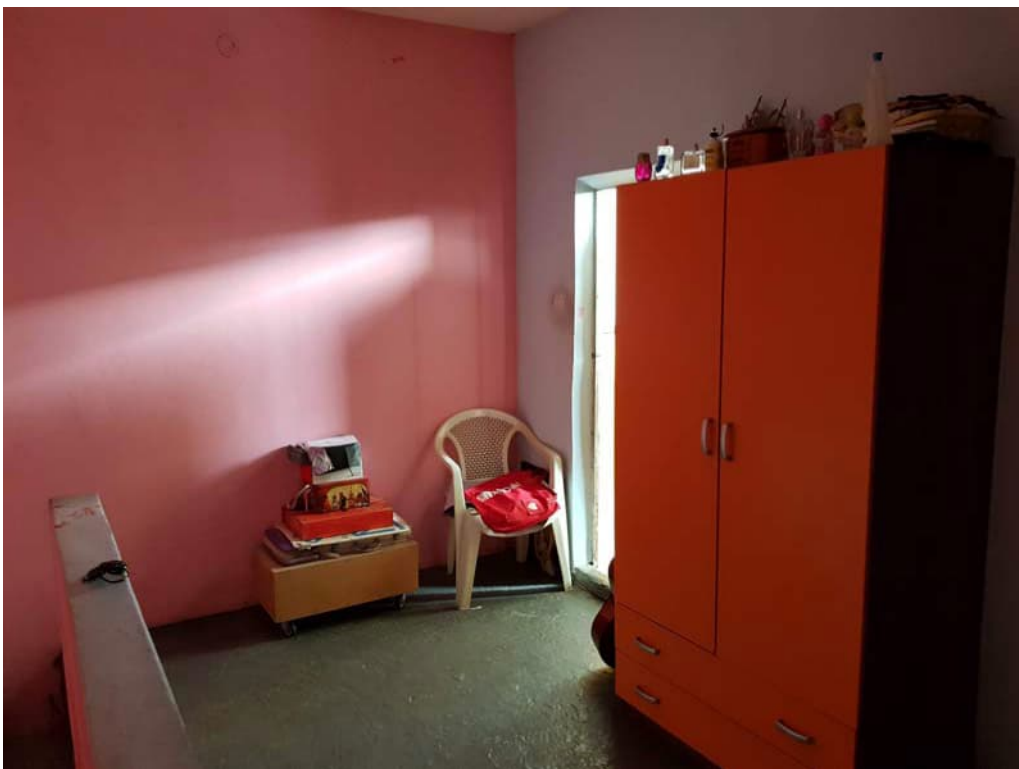
Vista della scala sul vano Dis che porta al piano terrazzo





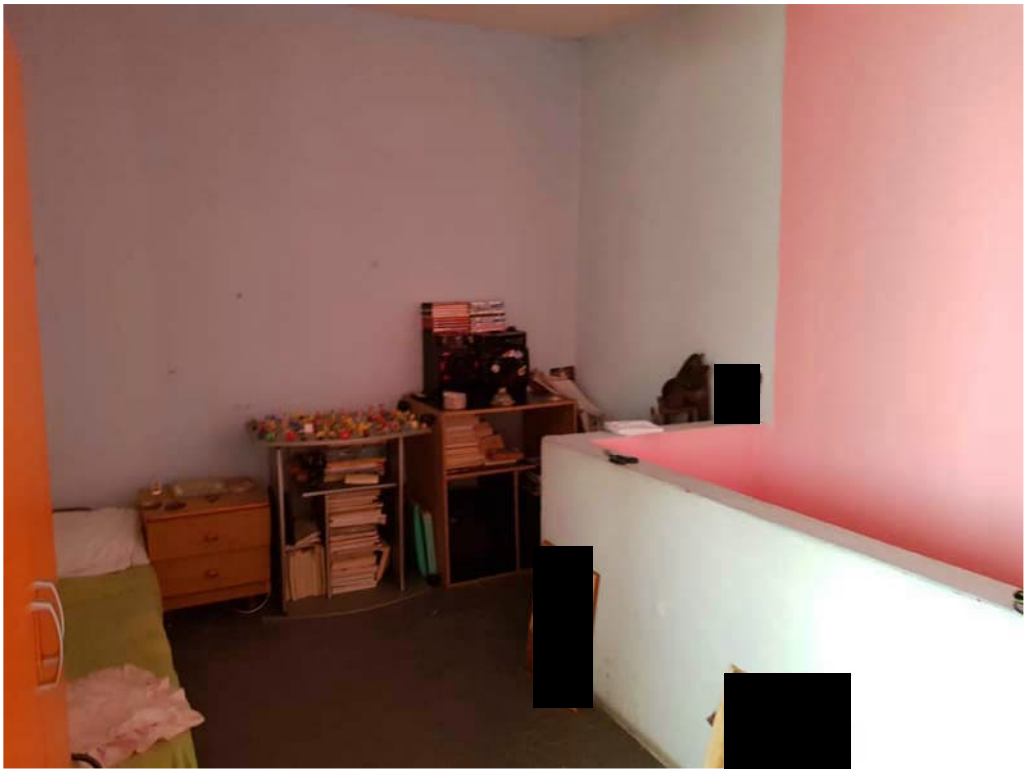


Vista del vano camera da letto (L2)



Vista del vano camera da letto (L2)





Vista del vano camera da letto (L2)



Vista del terrazzo (T)







Vista del terrazzo (T)



Affaccio dal terrazzo (T)





Affaccio dal terrazzo (T)

10. *Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile*

Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Avola in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il sottoscritto ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile. Con opportuno riferimento all'art. 14, L. n. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001, ex art. 14 della L.R. n. 16/2016), le *difformità distributive* ai diversi livelli e le relative *destinazioni d'uso dei vani* sono *sanabili* in quanto gli ambienti rispettano gli standard minimi di superficie imposti per legge. In particolare, per quanto riguarda il servizio igienico (Wc) al piano terra, si dovrà provvedere alla realizzazione di un antibagno in quanto il regolamento edilizio vieta che tale vano sia a diretto contatto con la zona giorno.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (permesso di costruire in sanatoria), la cui pratica edilizia sarà richiesta esclusivamente su istanza della ditta proprietaria, consisteranno in:

- € 80,00 per diritti di segreteria;
- € 50,00 per istruzione pratica;
- € 16,00 per marche da bollo;



- € 1.000,00 circa per costo di costruzione, la cui esatta quantificazione verrà stabilita in misura doppia al 5,7% dell'importo lavori (parametro di zona), con opportuno riferimento al computo metrico inerente le opere realizzate in difformità rispetto alla L.E. in atti;
- € 1.500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre altresì provvedere alla variazione catastale dell'immobile, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. I costi relativi a tale pratica consisteranno in:

- € 50,00 relative a spese per la regolarizzazione catastale;
- € 200,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre infine provvedere all'abitabilità dell'immobile, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. A tal fine, oltre agli elaborati catastali definitivi, bisognerà provvedere anche alle conformità relative agli impianti realizzati e al collaudo delle murature.

I costi professionali relativi al collaudo delle murature consisteranno in € 500,00.

I costi relativi alla pratica di agibilità consisteranno in:

- € 25,00 relative a diritti di segreteria;
- € 40,00 relative a istruttoria pratica;
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

#### 11. Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica

Si procede alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile oggetto dell'odierno contenzioso (vd. *Allegato 11*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato.

Si precisa in particolare che né la pratica urbanistica di regolarizzazione degli abusi edilizi, né quella catastale di variazione planimetrica dell'immobile determinano una modifica della sua identificazione catastale (foglio, particella e subalterno). La certificazione energetica prodotta nell'ambito della perizia in oggetto avrà pertanto valore anche a seguito delle avvenute regolarizzazioni.

### STIMA DELL'IMMOBILE

#### 1. Consistenza commerciale

Si riporta a seguire la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. Ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma



UNI 1075/2005, 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 cosiddetti correttivi, attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle condizioni di eventuale sanabilità dello stesso in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. Pertanto, in caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporterà alla destinazione d'uso originaria, ovvero sanabile, e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
S-K: Salotto-Cucina ( <i>non conforme alla L.E., tuttavia sanabile</i> )	26,76	100%	26,76
Wc: Servizio igienico ( <i>non conforme alla L.E., tuttavia sanabile</i> )	10,07	100%	10,07
L1: Camera da letto 1 ( <i>conforme alla L.E.</i> )	25,17	100%	25,17
Dis: Disimpegno ( <i>non conforme alla L.E., tuttavia sanabile</i> )	11,66	100%	11,66
B: Balcone ( <i>conforme alla L.E.</i> )	2,70	25%	0,67
L2: Camera da letto 2 ( <i>non conforme alla L.E., tuttavia sanabile</i> )	18,02	100%	18,02
T: Terrazzo ( <i>conforme alla L.E.</i> )	15,01	35%	5,25
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 97,60 mq</b>

## 2. Valore di stima:

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

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



### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 111,55 per l'immobile, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria a cui appartiene (categoria A/5) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 111,55 + 5\% = € 117,13 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 12.884,30$$

Per un totale di **V1 = € 12.884,30**

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

Da indagini effettuate nel Comune di Avola, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Avola (OMI – osservatorio del mercato immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie pari a **€ 470,00**. Per la stima si è tenuto conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'abitazione, del suo stato complessivo e della sua posizione.

La stima viene effettuata utilizzando come parametro economico il prezzo medio per metro quadro applicato nella zona per immobili aventi le medesime caratteristiche:

$$V2 = € 470,00 \times 97,60 \text{ mq di Sc} = € 45.872,00$$

### 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:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato





In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Avola - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua in 1,80 €/mq la media del valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame è pari a € 1,80 x 97,60 mq = 175,68 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.108,16. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.108,16 - (15\% \text{ di } R) = € 1.791,94$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V3 = € 1.791,94 / 0.03 = € 59.731,33$$

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

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 \text{ quindi } V = (€ 12.884,30 + € 45.872,00 + € 59.731,33) / 3 = € 39.495,88$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione urbanistica € 1.146,00;
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione urbanistica € 1.500,00, oltre oneri di legge;
- Spese per la regolarizzazione catastale € 50,00;
- Spese competenze professionali per la regolarizzazione catastale € 200,00;
- Spese competenze professionali per collaudo delle murature € 500,00;
- Spese per abitabilità € 65,00;
- Spese competenze professionali per abitabilità € 500,00.

## CONCLUSIONI

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

$$\underline{\underline{V = € 35.500,00}}$$



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

## ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

24

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Indagine anagrafica
- *Allegato 05*: Indagine urbanistica
- *Allegato 06*: Comunicazioni sopralluogo peritale
- *Allegato 07*: Verbale sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Trasmissione verbale sopralluogo al legale rappresentante dell'Ente creditore
- *Allegato 09*: Visura nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 10*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 11*: Attestazione di prestazione energetica dell'immobile

Siracusa, 21 dicembre 2018

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**



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

