

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

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.161/2015**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da :  
Nei confronti di :

G.I. : Dott.ssa Chiara Salamone  
C.T.U. :

## **INDICE :**

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotto individuato**.....
  - I) **Individuazione del Bene**.....
  - II) **Descrizione del bene**.....
  - III) **Possesso del bene**.....
  - IV) **Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**.....
  - V) **Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**.....
  - VI) **Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene**.....
  - VII) **Irregolarità del bene**.....
  - VIII) **Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**.....
  - IX) **Valutazione del bene (Giudizio di stima)**.....
  - X) **Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**.....

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.161/2015  
Tribunale di Siracusa

Promossa da : U  
(rappresentante legale :  
n. in  
Nei confronti di :

**1) Premessa**

Il sottoscritto Dc a Pa  
iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede  
in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei  
CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico (All.2) dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa  
Chiara Salamone nell'udienza del 07/12/2016, giuramento del 12/12/2016, per la causa civile  
iscritta al Reg. n.161/2015 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa,  
procedimento promosso da

**2) Documentazione Acquisita**

Lo scrivente 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:

- Provvedimento G.E. (All.1) del 07/12/2016 di nomina esperto CTU ( Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del 04/05/2017 alle ore 9:30; a seguito di istanza del 13/01/2017 avente come oggetto il diniego d'accesso ai luoghi, la procedura è stata sospesa per nomina custode (All.10); all'udienza dell'04/05/2017 è stato nominato il custode giudiziario (All.10), fissata l'udienza per la vendita in data 22/02/2018, alle ore 9:30.
- Verbale di conferimento incarico (All.2) di stima al sottoscritto , con i relativi quesiti posti al CTU;
- La certificazione notarile ipocatastale (All.3) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;

- Dati Urbanistici (All.4) – Certificazione urbanistica completa di istanza in bollo;
- Copia del titolo di proprietà (All.5) stipulato dal Notaio , N. 84412 di Repertorio e N. 10509 di Raccolta del 18.05.2007.
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (All.7);
- Copie visure catastali storica ed attuale (All.11);
- Planimetria catastale (All.9);
- Planimetria rilievo unità immobiliare (All.12);
- APE (attestazione di prestazione energetica All.15);
- Certificato di residenza (All.14), autorizzazione a poter abitare l'unità pignorata (All. 13).

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3) si è accertato che:

Il bene oggetto dell'esecuzione si trova in Comune di Siracusa (SR) Via Napoli 14 piena proprietà  
quota intera

N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 46 mappale 833 sub.6 cat. A/3 classe 2 vani 5 rendita  
Euro 387,34.

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

In Siracusa

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo e quarto, denunciata all'Agenzia delle  
Entrate di Siracusa, Ufficio Provinciale di Siracusa, Catasto Fabbricati, Comune di Siracusa, come  
segue:

-fg. 46 mapp. 833 sub.6 Via Napoli n.14 P. 1- 4 interno 4 Cat. A/3 cl. 2 vani 5 R.C. Euro 387,34.

Ditta intestata

Codice fiscale:

Codice fiscale:

per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Il suddetto bene risulta costituito con dichiarazione del 03/10/1995 n. 14730 in atti dal 13/10/1995,  
sull'area censita in NCT fg.46 mapp. 833 Ente Urbano di arc 09.78 (ex mapp.18).

Storia Ipotecaria

Dall'esame dei registri Immobiliari di Siracusa a tutto il 9 settembre 2015 l'immobile in oggetto  
risulta di proprietà dei Signori

figli minori c  
sprovvista di  
l'immob  
proprietà è v  
l (Cat. Al  
all'01/09/1  
zona omog  
generale (e  
L'unit  
scala cor  
Comu  
in un c  
appartu  
degli a  
con m  
armate  
a terra  
ad o  
long  
ing  
su  
lor  
d  
d  
s

di cui i metri collocati presso la madre debitrice esecutata. *Altresì dichiara che l'abitazione è sprovvista di APE (attestato di prestazione energetica).*

L'immobile oggetto del pignoramento, così come si denota dalla part.IIa catastale e dal titolo di proprietà è una casa per civile abitazione censita in catasto al **F.46 part.IIa n.833 sub.6 zona cens. I (Cat. A/3 cl.2 Cons. 5 vani rendita €. 387,34) piano 1-4 edificata in data anteriore al 01/09/1967**. La casa è ubicata in Siracusa Via Napoli n.14 (zona centrale), all'interno della zona omogenea "B4d tessuto edificato media intensità di tipo b" dello strumento urbanistico generale (AU.4).

L'unità immobiliare è sistemata al piano primo di un edificio condominiale, vi si accede dalla scala comune con accesso diretto dall'area di pertinenza adiacente su **Via Napoli n.14**.

Come si può notare dalla documentazione fotografica (All.7), l'edificio condominiale si trova in un ottimo stato di conservazione, si sviluppa su cinque livelli, è composto da n.ro 12 appartamenti, tre per piano serviti da un androne e scala comune, al quarto piano sono presenti degli accessori (ripostigli-lavanderie) annessi alle singole unità immobiliari. L'edificio è costruito con muratura portante verticale in blocchi di pietra squadrati e malta, pilastri e travi in cemento armato, le strutture orizzontali sono formate da solai misti dello spessore di cm 20/25, la copertura è terrazza praticabile con accesso diretto dalla scala comune.

L'abitazione oggetto del pignoramento, confina a nord con il sub.7 ( ), ad ovest con Via Napoli, ad est con scala comune, le coordinate GIS sono latitudine 37,076N longitudine 15,294E

Si compone di una cucina, un soggiorno- pranzo, di due camere da letto, un w.c., un ingresso - disimpegno, per una superficie lorda di mq 105,61, con annesso un balcone prospiciente su Via Napoli, ed un ripostiglio - lavanderia sistemato al quarto piano del palazzo di superficie lorda mq 8,16.

Gli ambienti sono aero-illuminati da aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, sono dotati di infissi in legno con avvolgibili, si differenziano le finestre del w.c. e dell'ingresso-disimpegno che presentano infissi in alluminio con persiane, la porta d'ingresso e le porte interne sono in legno.

L'appartamento è pavimentato con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate con tinte forti. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e di climatizzatori estivi.

L'immobile in catasto risulta distinto alla part.IIa seguente:

- **F.46 part.IIa n.833 sub.6 zona cens. I (Cat. A/3 cl.2 Cons. 5 vani rendita €. 387,34 Via Napoli piano 1-4) Intestati:**

proprietà per ½ in regime di comunione di t

in regime di comunione di beni con

Come si evince dal titolo di proprietà (All.5), la casa è un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967.

Lo scrivente a seguito della verifica dei luoghi attesta:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento;

- Una modesta incongruità tra la planimetria depositata in catasto, ed il rilievo dello stato dei luoghi;

- La NON CONFORMITA' URBANISTICA dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (il fabbricato è stato costruito anteriormente all'anno 1967); riguarda la distribuzione interna dell'abitazione (lavori interni), precisamente la cucina è collegata direttamente al disimpegno ed al soggiorno - pranzo, che formano insieme un unico ambiente privo di pareti di divisione, come invece si evince nella planimetria catastale, dove la cucina è separata dal pranzo da un muro divisore (vedi All.9).

L'intervento suindicato era disciplinato dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art.9 della L.R. 47/85 s.m.i., oggi sostituito ed integrato dall'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016 che recitava .....contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. La mancata comunicazione di inizio lavori di cui all'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari ad €.1.000,00 (mille) come previsto dal C.5 della stessa. Subito dopo aver sanato la modesta difformità, va presentata la denuncia di variazione catastale.

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di ...  
della Provincia di Siracusa sede Siracusa

Per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza di titoli precedenti non impugnati e come risulta da intestazione catastale antecedente l'impianto meccanografico.

Con atto autentificato da Notaio ... data 07/07/1998 Rep. 77196, trascritto a Siracusa il 22/07/1998, ai n.ri 9194/7275, la proprietà del bene in oggetto, passava all' ...  
per la quota intera del diritto di piena proprietà in

regime di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita a rogito Notaio E ... data 18/05/2007 Rep. 84413/10509, trascritto a Siracusa il 23/05/2007 ai n.ri 12750/8192, i signori ...  
l'immobile

in oggetto, ai signori

Codice fiscal

Codice fiscal

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 23/05/2007 ai n.ri 12751/2860, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio ... data 18/05/2007 Rep. 84413/10510 per complessivi

Euro 202.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 135.000,00, al tasso del 5,25% per la durata di anni 20, sul bene in oggetto,

a favore di

a indicato

Codice fiscale:

contro

Pe

Codice fiscal

Codice fiscal

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Atto esecutivo trascritto a Siracusa il 04/06/2015 ai n.ri 7949/6240

In forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa il 17/04/2015 Rep. 1302/2015, sul bene in oggetto

a favore di ...

a carico di

Codice fiscale: P

Codice fiscale:

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**3) Operazioni Peritali**

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, in data 21/12/2016 convoca le parti nei luoghi il giorno 10/01/2017, per espletare le operazioni peritali, rispettivamente con posta certificata e raccomandata n.ro 16000045535121, ...  
appresenza dell'...

i coniugi ... Il. 6), la raccomandata di cui sopra, non essendo stata ritirata dai coniugi, in data 24/03/2017, è ritornata per compiuta giacenza.

Il giorno 10 del mese di gennaio dell'anno 2017 alle ore 10:00, si reca in Siracusa Via Napoli 14, in quella data non fu possibile accedere nella casa oggetto della controversia. Subito dopo in data 13/01/2017, si invia istanza di diniego d'accesso ai luoghi all'III.mo Giudice, che sospende la procedura, nell'udienza del 04/05/2017 nomina il custode giudiziario l'Avv. Simona Matarazzo, e fissa la nuova udienza per il 28/02/2018 alle ore 9:30.

Il giorno 10/07/2017 alle ore 16:30, lo scrivente si è nuovamente recato in Via Napoli al numero civico 14, come presente negli atti della procedura esecutiva, in presenza del custode Avv. Simona Matarazzo, ...  
rappresentata dall'Avv. ...  
presenza dei tre figli minori

operazioni peritali. Si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

L'avv. ... dichiara: la ...  
ta autorizzata ad abitare nell'immobile ex art.560 c.p.c. (All.13) in forza del provvedimento emesso dal Giudice in data odierna, inoltre evidenzia che negli atti della procedura è depositato decreto di omologazione della separazione personale ...  
lla cui disamina emerge la sussistenza di tre

**II) Descrizione del bene:**

Il lotto individuato è la casa di civile abitazione ubicata in Siracusa (SR), Via Napoli n.14 (All.13 Planimetria).

Il lotto è iscritto al n. 833 sub.6 zonn. cens. 1 (Cat. A/3 cl.2 Cons. 5 vani rendita €. 387,34 Via Napoli n.14 (All.13 Catastali).

Il bene è in proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con il signor ...

Il bene è in proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con il signor ...

**III) Descrizione del bene:**

L'unità immobiliare è sistemata al piano primo di un edificio condominiale, si accede dalla scala comune con accesso dall'area di pertinenza adiacente su Via Napoli n.14. Come si può notare dalla documentazione fotografica (All.7), l'edificio condominiale si trova in ottimo stato di manutenzione, si sviluppa su cinque livelli, composto da n.ro 12 appartamenti, tre per piano, accessi da un androne e scala comune, al quarto piano sono presenti degli accessori (ripostigli-riposteria) annessi alle singole unità immobiliari. L'edificio è costruito con muratura portante realizzata in blocchi di pietra squadrati e malta, pilastri e travi in cemento armato, le strutture portanti sono formate da solai misti dello spessore di cm 20/25, la copertura a terrazza è realizzata con accesso diretto dalla scala comune.

L'abitazione oggetto del pignoramento, confina a nord con il sub.7 (prop. Maurici Geoeffia), ad ovest con Via Napoli, ad est con scala comune.

Il bene è composto di una cucina, un soggiorno- pranzo, di due camere da letto, un w.c., un bagno e di un ripostiglio, per una superficie lorda di mq 105,61, con annesso un balcone prospiciente su Via Napoli, ed un ripostiglio - lavanderia sistemato al quarto piano del palazzo di superficie lorda mq 8,16.

Tutti gli ambienti sono aereo-illuminati da aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, sono dotati di infissi in legno con avvolgibili, si differenziano le finestre del w.c. e dell'ingresso-ripostiglio che presentano infissi in alluminio con persiane, la porta d'ingresso e le porte interne sono in legno.

L'appartamento è pavimentato con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate con colori chiari. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e di climatizzatori estivi.

**III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:**

Come si evince dal certificato di residenza (All.14), l'unità è occupata dalla Sig.ra ... con in suoi tre figli minori rispettivamente ... nato a ... il 15/01/2000, ... il 10/03/2003, ... il 10/01/2007.

La stessa è stata autorizzata dall'Ill.mo G.E. ad abitare la civile abitazione oggetto del pignoramento (All.13).

Intestati: ... er 1/2 in regime di comunione di beni con F ...

... er 1/2 in regime di comunione di beni con F ...

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

La Sig.ra ... è separata dal marito ... così come da decreto di omologazione n.507/2015 emesso il 10/01/2015 dal Tribunale di Siracusa, col quale è stata omologata la separazione personale consensuale dei coniugi.

I tre figli minorenni sono collocati presso la residenza della madre nell'abitazione in Via Napoli n.14.

**V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili:**

dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3), si rileva: ipoteca volontaria iscritta a Siracusa il 23/05/2007 ai n.ri 12751/2860, in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio ... in data 18/05/2007 Rep. 84413/10510 per complessivi Euro 202.500,00 a garanzia di un capitale di Euro 135.000,00, al tasso del 5,25% per la durata di anni 20, sul bene in oggetto, a favore di ...

... con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto non indicato

Codice fiscale: ... contro ...

Codice fiscale: ...

Codice fiscale: ... per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**Atto esecutivo trascritto a Siracusa il 04/06/2015 ai n.ri 7949/6240**

In forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa il 17/04/2015 Rep. 1302/2015, sul bene in oggetto

Via San S...  
a favore di ... ne SCPA con sede in Bergamo codice fiscale: ...  
a carico di I  
Codice fiscale: F  
  
Codice fiscale:  
per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.  
-Catasto fabbricati Comune di Siracusa, - F.46 part.III n.833 sub.6 zona cens. 1 (Cat. A/3 cl.2  
Cons. 5 vani rendita €. 387,34 Via Napoli piano 1-4) Intestati: Siracusa  
proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni con  
  
E' ... a' ... +L, proprietà per 1/2  
in regime di comunione di beni con  
Si fa presente che nell'immobile non sono presenti altri oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i vincoli presenti saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della presente procedura.  
Storia del dominio ventennale: Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa sede Siracusa  
Codice fiscale: 00073840894  
Per la quota intera del diritto di piena proprietà in forza di titoli precedenti non impugnati e come risulta da intestazione catastale antecedente l'impianto meccanografico.  
Con atto autentico da Notaio ... in data 07/07/1998 Rep. 77196, trascritto a Siracusa il 22/07/1998, ai n.ri 9194/7275, la proprietà del bene in oggetto, passava alla Signora La ... per la quota intera del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.  
Con atto di compravendita a rogito Notaio ... in data 18/05/2007 Rep. 84412/10509, trascritto a Siracusa il 23/05/2007 ai n.ri 12750/8192, i signori ... nata a' ... vendevano l'immobile in oggetto, ai signori  
Codice fiscale:  
I  
Codice fiscale:  
per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Come si evince dal titolo di proprietà (All.5), la casa è un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967. L'abitazione presenta una modesta incongruità tra la planimetria depositata in catasto, ed il rilievo dello stato dei luoghi.

Il fabbricato è ubicato in Siracusa Via Napoli n.14 (zona centrale), all'interno della zona omogenea "B4d tessuto edificato media intensità di tipo b" dello strumento urbanistico generale (All.4).

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

- La NON CONFORMITA' URBANISTICA dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (il fabbricato è stato costruito anteriormente all'anno 1967); riguarda la distribuzione interna dell'abitazione (lavori interni), precisamente la cucina è collegata direttamente al disimpegno ed al soggiorno-pranzo, che formano insieme un unico ambiente privo di pareti di divisione, come invece si evince nella planimetria catastale, dove la cucina è separata dal pranzo da un muro divisore (vedi All.9).

L'intervento suindicato era disciplinato dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art.9 della L.R. 47/85 s.m.i., oggi sostituito ed integrato dall'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016 che recitava .....contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. La mancata comunicazione di inizio lavori di cui all'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari ad €.1.000,00 (mille) come previsto dal C.5 della stessa. Subito dopo aver sanato la modesta difformità, va presentata la denuncia di variazione catastale.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica).

**IX) Giudizio di stima****CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI**

<b>Superficie Lorda P. 1-4</b> (12,14 x 8,70) + (4,80 x 1,70) =		<b>mq 113,77</b>	
<b>Superficie Utile :</b>			
Ingresso-Dis :		=	17,68 mq
Soggiorno - Pranzo	4,45 x 3,55	=	15,79 mq
Letto	4,45 x 3,50	=	15,57 mq
Cucina	2,53 x 3,08	=	7,79 mq
W.C.	3,08 x 1,68	=	5,17 mq
Letto m	4,20 x 3,54	=	14,86 mq
rip. P.4 <sup>A</sup>	4,40 x 1,50	=	6,60 mq
			<b>83,46 mq</b>

	Mq	Mur.perim.	Mur. di tamp.	tramezzatura	inc. comm.
<b>Superficie utile</b>	<b>83,46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>113,77</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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.

1) 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 nella zona centrale di Siracusa, risultano attestanti su un valore medio di  $V_s = € 1000,00/\text{metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Lorda a Nuovo:	$V_s$
Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :	$S_i$

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

$$V_{m1} = (V_s \times S_i) = (€ 1000,00 \times 113,77) = € 113.770,00$$

2) 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 lordo per casa destinata a civile abitazione :

$$€ 500,00 \times n.12 (\text{mesi}) = € 6.000,00$$

- Spese, tasse ecc... : 17,0 %

- Canone annuo netto:  $RI = 6.000,00 - (6.000,00 \times 0,17) = 6.000,00 - 1.020,00 = € 4.980,00$

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  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

$$\text{Immobile} = € 4.980,00 / 0,040 = € 124.500,00$$

$$V_{m2} = € 124.500,00$$

Media dei valori di stima €.  $(113.770,00 + 124.500,00)/2 = 119.135,00$

€ 119.135,00 in cifra tonda € 119.000,00 (centodicianovemila/00euro).

X) Quote indivise

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote, il bene non risulta comodamente divisibile in due parti uguali.

XI) Riepilogo

Lotto:

La casa di civile abitazione sita in territorio di Siracusa (SR), distinta in catasto al F.46 part.IIa n.833 sub.6 zona cens. I. Unità immobiliare €.119.000,00

(centodicianovenila/00euro).

Le spese relative al progetto in sanatoria per eliminare la lieve difformità riscontrata, ed la relativa denuncia di variazione catastale sono pari a €. 3.000,00 (tremila/00), tale somma comprende i bolli, diritti di segreteria e la sanzione di €. 1.000,00 in conformità al c.5 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

\*\*\*\*\*

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 certificata Avv.ti rappresentanti legali larco
- L.
- tramite posta certificata all'Avv. Simona Matarazzo (Custode Giudiziario);
- tramite posta ordinari

li 18/07/2017

Il C.T.U.

(E

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All. 1-Nomina dell'esperto (CTU Arch. ....
- 2) All. 2- Disciplinare d'incarico.....
- 3) All. 3- Certificato ipocatastale.....
- 4) All. 4- Certificato di destinazione urbanistica.....
- 5) All. 5 - Copia titolo di proprietà .....
- 6) All. 6 -Raccomandate per comunicazione sopralluogo e diniego accesso, Certificato di residenza .....
- 7) All. 7- Documentazione fotografica .....
- 8) All. 8 - Verbale di sopralluogo.....
- 9) All. 9 - Visura planimetrica.....
- 10)All. 10 – Sospensione per nomina custode e Nomina custode.....
- 11)All. 11 – Visura storica catastale.....
- 12)All. 12 – Planimetria (rilievo) – conteggi planovolumetrici.....
- 13)All. 13 – Decreto di autorizzazione di residenza.....
- 14)All. 14 – Certificato di residenza.....
- 15)All. 15 – APE (attestazione di prestazione energetica).....

PLANIMETRIA UNITA IMMOBILIARE COMUNE DI SIRACUSA (SR)  
PLANIMETRIA RILIEVO  
PARTITA N. 833 SUB. 6

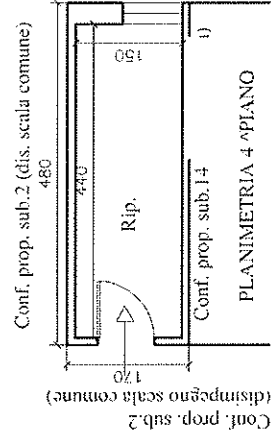
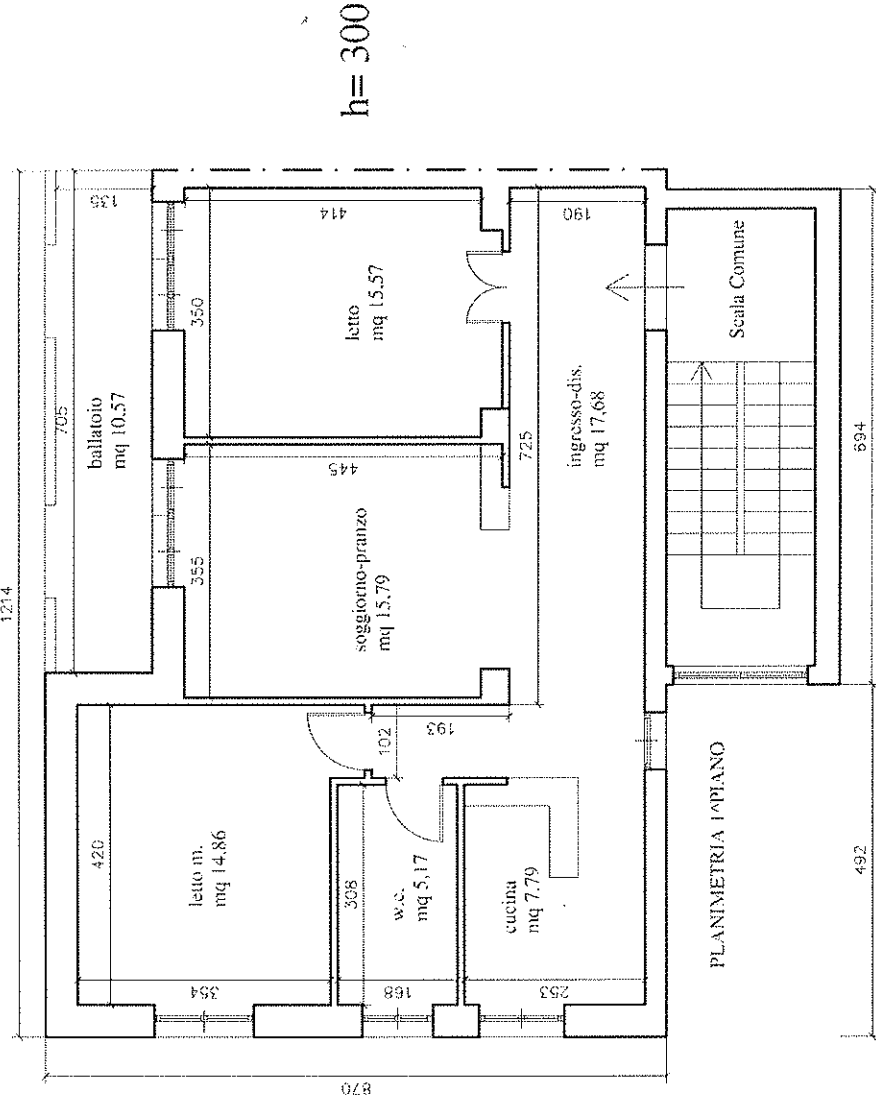


**PLANIMETRIA UNITÀ IMMOBILIARE COMUNE DI SIRACUSA (SR)  
 INCANTASIO AL F. 46 PART. ILLA N. 833 SUB. 6 PLANIMETRIA RILIEVO  
 - SCALA 1:100**

IL CTU

Dott. .

VIA NAPOLI 1° PIANO - INTERNO 4  
 1214



**LEGENDA**

**SUPERFICIE UTILE**

- Ingresso - Dis. m.(1,90 x 7,25) + (1,02 x 1,93) + (1,02 x 1,90) = mq 17,68
- Soggiorno -Pranzo m.(4,45 x 3,55) = mq 15,79
- Letto m.(4,45 x 3,50) = mq 15,57
- Cucina m.(2,53 x 3,08) = mq 7,79
- W.C. m.(3,08 x 1,68) = mq 5,17
- Letto m. m.(4,20 x 3,54) = mq 14,86
- Sommano mq 76,86

Rip. 4° Piano m.(4,40 x 1,50) = mq 6,60

**SUPERFICIE LORDA M.(8,70 X 12,14) = MQ 105,61**

**SUPERFICIE LORDA (ripostiglio 4° Piano) M.(4,80 X 1,70) = MQ 8,16**

