

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA ALESSIA ROMEO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/22 R.G. Es.
Promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PLC
nei confronti dei sigg. [REDACTED] e
[REDACTED].**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI
SITI NEL COMUNE DI PALAZZOLO
ACREIDE (SR), IN VIA ANTONINO
UCCELLO N. 6, ANNOTATI AL N.C.E.U.
FOGLIO 14, PARTICELLA 500 SUB. 1 E
SUB. 2.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733



SOMMARIO

1. PREMESSA3

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE3

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI4

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI5

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 24



... “Appartamento sito nel Comune di Palazzolo Acreide nella Via A. Uccello n. 6, posto a piano terra, facente parte di una villetta bifamiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, composto da soggiorno, due camere da letto, cucina-soggiorno, bagno, doppio servizio, garage e retrostante giardino di metri quadri cento circa; ... Distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 500, sub. 2, Cat. A/3, Cl 3, vani 5.5, superficie catastale totale: 108 mq e totale escluse aree scoperte: 98 mq; R.C. € 369.27 e al Foglio 14, particella 500, sub. 1, Cat. C/6, Cl 3, cons. mq 23, R.C. € 92.65...”

da parte dell’Ufficiale Giudiziario addetto all’Ufficio Unico Notifiche, presso il Tribunale di Siracusa.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

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

- ha dapprima studiato i fascicoli messi a disposizione;
- in data 20.06.2022 ha effettuato on line (S.I.S.T.E.R.) le necessarie visure catastali (visure storiche per immobile), ha richiesto ed ottenuto planimetria catastale dei beni immobili in oggetto, elaborato planimetrico (in data successiva) e del relativo Estratto di Mappa Catastale (quest’ultimo in data 14 Marzo 2022);
- in data 21.06.2022 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Palazzolo Acreide (SR), in via Antonino Uccello n. 6 per effettuare il sopralluogo ed iniziare le operazioni peritali;
- in data 22.06.2022 si è recata presso lo studio del Notaio Concetta Messina per il ritiro della copia cartacea, conforme all’originale, dell’atto di compravendita dei beni immobili;
- in data 11.07.2022, a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Palazzolo Acreide - Ufficio Urbanistica - Edilizia privata, richiesta di documentazione relativa agli immobili, oggetto di pignoramento, protocollata con N° 6890, ai fini della verifica sulla loro regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 03.10.2022 si è recata presso gli uffici comunali di Palazzolo Acreide (SR) – Ufficio Urbanistica – Edilizia privata per il ritiro della documentazione richiesta sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili;
- in data 06.10.2022, a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Palazzolo Acreide - Ufficio Urbanistica - Edilizia privata, richiesta di ulteriore documentazione successiva e relativa agli immobili, oggetto di pignoramento, in seguito a difformità riscontrate in sede di sopralluogo, protocollata con N° 9886, ai fini della verifica sulla loro regolarità edilizia ed urbanistica;
- in data 22.05.2024 ha effettuato indagine di mercato sia on line che presso agenzie immobiliari locali per conoscere il valore di mercato al mq e i valori locativi per i beni immobili di zona;
- in data 23.05.2024 ha ricevuto dall’Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide, a mezzo PEC, risposta all’istanza presentata in data 06.10.2022 con n. di protocollo 9886, con esito negativo;
- in data 24.05.2024, a mezzo PEC, ha inviato al Comune di Palazzolo Acreide - Ufficio Urbanistica - Edilizia privata, richiesta di ulteriori informazioni (eventuale sanatoria ex garage e relativi costi) conseguenti alla risposta ufficiale ricevuta il 23.05.24.



4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.Ia. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.

L'unità immobiliare in questione consiste in una casa unifamiliare ad un piano fuori terra facente parte di una villetta bifamiliare con altro appartamento sito al piano primo esterno alla causa in oggetto, l'intero edificio presenta tipologia edilizia tipo "casa a schiera" con destinazione d'uso residenziale, catastalmente dichiarata come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", sita in Palazzolo Acreide (SR) in via Antonino Uccello n. 6 (in visura non è indicato il numero civico) al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catast.	Rendita €.
abitazione	14	500	2	A/3	3	5,5 vani	Tot 108 m ² Tot escl aree scoperte: 98 m ²	369,27
indirizzo	VIA ANTONINO UCCELLO piano T							

Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, di quanto rilevato, con la planimetria catastale:

- risulta un tramezzo che separa il corridoio di ingresso dal vano adiacente, sul lato destro, adibito a camera letto singola, in planimetria catastale risulta essere un unico vano di ingresso/salone;
- risulta una parziale eliminazione del tramezzo separatore tra corridoio e vano adibito a cucina/soggiorno/salone sul lato destro, mentre in planimetria catastale si ha un corridoio che separa quest'ultimo dai vani adiacenti, sul lato destro, adibiti a cucina e camera letto, dai vani, sul lato sinistro, adibiti a servizio igienico e camera da letto doppia ed infine dal vano adibito a servizio igienico posto frontalmente;
- risulta un unico vano, posto sul lato destro, adibito a cucina/soggiorno/salone di accesso all'area di pertinenza retrostante, mentre in planimetria catastale si ha un tramezzo che separa il vano cucina dalla camera da letto;
- non risulta la finestra posta nel muro di tamponamento perimetrale destro in corrispondenza del vano cucina riportato in planimetria catastale;
- si ha la presenza di un vano adibito a camera letto singola posto sul lato sinistro dell'ingresso, mentre in planimetria catastale (sub. 2) non esiste.

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile:

- *"Appartamento sito nel Comune di Palazzolo Acreide nella Via A. Uccello n. 6, posto a piano terra, facente parte di una villetta bifamiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, composto da soggiorno, due camere da letto, cucina-soggiorno, bagno,*



doppio servizio, garage e retrostante giardino di metri quadri cento circa confinante: con detta Via, con Via Adige, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]. Distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 500, sub 2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 5.5, superficie catastale totale: 108 mq e totale escluse aree scoperte: 98 mq; R.C. € 369.27 e al Foglio 14, particella 500, sub. 1, Cat. C/6, Cl 3, cons. mq 23, R.C. € 92.65”.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, risulta il seguente bene immobile:

- “*[redacted] su appartamento di tipo economico in Palazzolo Acreide (SR) Foglio 14 Particella 500 Subalterno 2, Natura A3 Consistenza 5.5 vani Indirizzo via A. Uccello n. 6 Piano T”.*

4.Ib. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.

L’unità immobiliare in questione consiste in un box auto, catastalmente dichiarato come C/6 ossia “autorimesse, rimesse, ...”, sito in Palazzolo Acreide (SR) in via Antonino Uccello n. 6 (in visura non è indicato il numero civico) al piano terra.

Presenta i seguenti dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita €.
Box auto	14	500	1	C/6	3	23 m ²	Tot 23 m ²	92,65
indirizzo	VIA ANTONINO UCCELLO piano T							

Dal sopralluogo effettuato risulta esistere un vano abitativo adibito a camera letto singola al posto del box auto, ragion per cui si ha totale difformità con quanto risultante dalla planimetria catastale, si ha la presenza di una finestra al posto dell’anta di accesso al box auto, una porta di accesso laterale interna comunicante con l’adiacente abitazione (sub. 2) ed una porzione di tramezzo posta ortogonalmente al tramezzo in cui è inserita tale porta.

Dall’Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile:

- Garage sito nel Comune di Palazzolo Acreide nella Via A. Uccello n. 6, posto a piano terra, facente parte di una villetta bifamiliare per civile abitazione elevata su due piani fuori terra, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 500, sub. 1, Cat. C/6, Cl 3, cons. mq 23, R.C. € 92,65.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, risulta il seguente bene immobile:

- “*[redacted] su autorimessa o rimessa in Palazzolo Acreide (SR) Foglio 14 Particella 500 Subalterno 1, Natura C6 Consistenza 23 metri quadri Indirizzo via A. Uccello n. 6”.*



4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.IIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile in questione risulta consistere in un'abitazione con tipologia edilizia "casa a schiera" che si sviluppa su un livello fuori terra, ossia il piano terra appartenente a villetta bifamiliare a due piani fuori terra il cui piano primo è esterno alla Procedura Esecutiva in oggetto.

L'edificio ha Concessione Edilizia n. 69/87 rilasciata in data 18/12/87, in data 5/10/88 è stata rilasciata Variante n. 74/88, successivamente, in data 12/6/97 è stata rilasciata nuova C.E. n. 67/89.

La costruzione presenta struttura portante intelaiata in c.a., tamponamenti esterni a camera d'aria, solaio misto in cemento armato e laterizio, copertura inclinata a falde. Si hanno impianti tecnologici consistenti in impianto acqua, impianto luce ed impianto per riscaldamento.

L'unità immobiliare ha unica vista principale sul lato strada, via Antonino Uccello n. 6, presenta un'altezza interna utile 3.03 m, si accede al suo interno tramite portoncino in alluminio e vetri e seguente portoncino in legno che conducono al corridoio che funge anche da ingresso, da qui si accede ad un primo vano adibito a camera letto singola sul lato sinistro (al posto del garage previsto nel progetto), ad un secondo vano adibito a camera letto singola sul lato destro e ad un unico grande vano adibito a cucina/soggiorno/salone dal quale si ha accesso, tramite porta-finestra, all'area retrostante destinata a zona a verde. Da quest'ultimo vano si accede direttamente ad un servizio igienico, e ad un vano adibito a camera letto doppia, posti entrambi adiacenti e sul lato sinistro provenendo dal corridoio e ad un secondo servizio igienico posto sul lato frontale.

Il bene immobile presenta un'area pertinenziale di ingresso sul fronte principale, comune con il piano superiore, definita catastalmente Sub. n. 3 (come si evince da Elaborato Planimetrico in allegato), consiste in un'area pavimentata con muretto di confine e ringhiera sovrastante realizzata in cemento grigio, si ha un unico cancello ad anta scorrevole, con inglobata anta di cancelletto per accesso pedonale. Nella parte retrostante dell'edificio, ossia sul prospetto secondario, si ha la presenza di un'area pertinenziale più grande ad uso esclusivo del piano terra, adibita ad area giardino con porzioni pavimentate e a verde, è realizzata una piccola costruzione, ossia una "casetta" in legno prefabbricata da giardino, di gradevole aspetto estetico.

Il bene immobile presenta nel suo complesso un buono stato conservativo, con infissi in legno e persiane esterne in buono stato manutentivo, (come da allegato "documentazione fotografica"), è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, di impianto di climatizzazione invernale/estiva autonomo funzionante in complessive quattro macchine con rispettive unità esterne, di cui una installata nel 2021 e tre nel 2012 circa, secondo quanto affermato dalla parte debitrice. Tali condizionatori/pompe di calore sono posizionati nei due vani adibiti a camera da letto singola, nell' vano adibito a camera da letto doppia e nel vano grande adibito a cucina/soggiorno/salone. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, alimentati da stufa ecologica a pellet di legno vergine installata nel 2012 circa, secondo quanto affermato dalla parte debitrice, termosifoni posti nei vari ambienti, è fornita di serramenti esterni con telaio in legno e alcuni con vetro camera doppio con persiane in legno esterne, il servizio igienico posto frontalmente al corridoio ha illuminazione ed aerazione del tipo naturale essendo dotato di opportuna finestra, mentre il servizio igienico posto sul lato sinistro dell'unità abitativa è ad



aerazione forzata essendo privo di apertura. Si ha ACS, ossia acqua calda sanitaria, alimentata da bombola GPL e da pannello solare.

L'immobile ricade in zona omogenea "B" e nello specifico nella sottozona omogenea "B1 NORD PANTANO" del vigente Piano Regolatore Generale di Palazzolo Acreide, come si evince dalla Tav. n. 8 "Progetto di Piano: centro urbano" del P.R.G. e dalle Norme Tecniche di Attuazione urbanistiche ed edilizie dello stesso.

Si riporta a seguire quanto descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione.

"CAPITOLO III ZONE "B"

Art. 14 Classificazione delle zone B

Le zone classificate B ai sensi dell'art.2 del DM 1444/1968, delimitate nelle tavole del P.R.G., sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;*
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c. associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e. attrezzature a carattere religioso;*
- f. ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;*
- h. commercio a dettaglio;*
- i. teatri cinematografici;*
- j. uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k. alberghi e pensioni;*
- l. garages di uso pubblico.*

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Le zone B sono suddivise nelle sotto elencate sottozone:

- B Completamento e sostituzione edilizia;*
- B1 Nord Pantano*
- B2 Sud Primosole*

Art. 16 Sottozona B1, nord Pantano.

Indice di utilizzazione fondiaria: mc/mq 2,00

Altezza degli edifici: ml. 10,50

N. max dei piani fuori terra: n. 3

Distanza tra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dal confine: ml. 5,00 o in aderenza

Distanza dal filo stradale: non inferiore a quelle dei volumi preesistenti nella zona circostante

Tipi edilizi: edilizia in linea, a schiera o isolata

Rapporto di copertura: 5/10".



4.IIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.

Dal sopralluogo effettuato il bene in questione non risulta esistere per come dichiarato in visura catastale, ossia autorimessa C/6, nella realtà è stato trasformato in vano adibito a camera da letto singola comunicante con l'abitazione (sub. 2).

Si ha la presenza di una finestra al posto dell'anta di accesso al box auto, una porta di accesso laterale interna comunicante con l'adiacente abitazione (sub. 2) ed una porzione di tramezzo posta ortogonalmente al tramezzo in cui è inserita tale porta.

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

4.IIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED] e di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED], come si evince dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita n° [REDACTED] notaio in [REDACTED] iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa, riportato in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dai [REDACTED] [REDACTED], l'accesso all'unità immobiliare, è stato permesso dal custode giudiziario e dai debitori.

4.IIIb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.

Il bene immobile in questione, nella realtà, risulta essere stato trasformato in vano abitabile ed inglobato all'abitazione (sub. 2), dalla Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita n° [REDACTED] Ra [REDACTED], notaio in C [REDACTED], iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Siracusa, riportato in allegato, risulta un garage (sub. 1) e anch'esso di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di C [REDACTED] S [REDACTED] e di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di R [REDACTED]

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], l'accesso al vano (non più garage), è stato permesso dal custode giudiziario e dai debitori.

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



4.IVa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.

- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. di Palazzolo Acreide (SR) che classificano tale zona come *“Art. 14 Classificazione delle zone B” e “Art. 16 Sottozona B1, nord Pantano”*;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

4.IVb. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.

- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- prescrizioni e limiti come da Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. di Palazzolo Acreide (SR) che classificano tale zona come *“Art. 14 Classificazione delle zone B” e “Art. 16 Sottozona B1, nord Pantano”*;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.



- ISCRIZIONE NN. 2 [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
[REDACTED] Notaio [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede Milano Codice fiscale
80123490155 (Domicilio ipotecario eletto Milano via delle Moscova n. 18),
contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500
Sub. 1
- TRASCRIZIONE NN. 1 [REDACTED] nascente da VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED]
[REDACTED] sso da Ufficiale Giudiziario Sede Siracusa
A favore di Mercurio Mortgage Finance S.R.L. Sede Milano Codice fiscale
03622620965 contro [REDACTED]
fis [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500
Sub. 1
- TRASCRIZIONE NN. 4 [REDACTED] nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI de [REDACTED]
emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa Sede Siracusa
A favore di Cattleya Mortgage Finance S.R.L. Sede Milano Codice fiscale
10559130967 (richiedente: Studio legale Focus piazza Castello 2 Milano),
contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500
Sub. 1

4.Vb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.



- ISCRIZIONE NN. 2 [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] (R)
A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede Milano Codice fiscale 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto Milano via delle Moscova n. 18), contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] L capitale € 1 [REDACTED] Totale € [REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500 Sub. 1
- TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Siracusa
A favore di Mercurio Mortgage Finance S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 03622620965 contro [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500 Sub. 1
- TRASCRIZIONE NN. 4 [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa Sede Siracusa
A favore di Cattleya Mortgage Finance S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 10559130967 (richiedente: Studio legale Focus piazza Castello 2 Milano), contro [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Palazzolo Acreide Foglio 14 Particella 500 Sub. 2 Particella 500 Sub. 1

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

a. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.



- 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 Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione (come comunicato dalla parte debitrice);
- 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.

b. LOTTO 2. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 1.

- 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 Visura Catastale storica per immobile, in allegato, dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" del fascicolo telematico d'ufficio e dall'atto di compravendita, 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. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

4.VI.ab. LOTTO 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia privata del Comune di Palazzolo Acreide, è stato possibile risalire alla Concessione Edilizia n. 67/89 del 12-06-1997 ed alle Tavole progettuali approvate, ritirate personalmente presso l'Ufficio comunale.



In seguito al sopralluogo effettuato in data 21/06/2022 il ctu ha potuto verificare delle difformità, di quanto rilevato, con le planimetrie catastali, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare sub. 2, sia due prospetti esterni con esposizione ad est per quanto riguarda la sub. 1 e a nord per quanto riguarda la sub. 2, che l'altezza interna utile di entrambe (m 3,03 rilevata e m 3.20 dichiarata). Si ha una sostanziale difformità principalmente nell'unità immobiliare sub. 1, in quanto nella realtà non risulta un garage ma un vano abitativo integrato al sub. 2. All'interno del sub. 2 risulta in parte una diversa collocazione dei tramezzi, la mancanza di una finestra nel prospetto con esposizione a nord. Si devono considerare in modo approssimativo le spese da sostenere per le modifiche che possono essere riportate ai fini dell'aggiornamento catastale, spese che consistono sommariamente ad **€ 500,00**.

Il ctu ha verificato, presso il l'Ufficio di Urbanistica - Edilizia Privata (Servizio Agibilità), la presenza del *Permesso di Abitabilità e di Uso* in data 26-06-1997 del bene immobile in questione, si è recata personalmente presso l'Ufficio per ritirarne copia in data 03-10-2022 e si allega alla Relazione.

La scrivente ha riscontrato delle difformità anche con le Tavole progettuali approvate ed allegate alla C.E. n. 67/89 del 12-06-1997, considerando il solo piano terra oggetto di causa, si è riscontrata la non corrispondenza del vano adibito da progetto a "box" auto, mentre da sopralluogo risulta essere un vano abitativo integrato all'abitazione, ragion per cui non si ha corrispondenza con la buca sul prospetto est in quanto si ha una finestra e non l'anta di accesso al box, una porta di comunicazione risulta essere stata ricavata nel tramezzo tra il "box" auto e l'abitazione. Per quanto riguarda l'abitazione si hanno delle difformità con la pianta riportata in quanto nella realtà risulta un ingresso/corridoio di accesso con nuovo tramezzo di separazione con il vano adibito a camera letto singola posto sul lato destro, proseguendo in direzione ovest, si accede ad un ampio vano adibito a cucina/soggiorno/salone, mentre nella Tavola progettuale risulta un vano adibito a cucina separato dal corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani, ossia ai due bagni e alle due camere da letto, dalle quali si ha accesso diretto all'area pertinenziale retrostante. Inoltre, nella realtà, è stata verificata l'assenza di una buca sul prospetto nord dell'unità immobiliare, inserita nel vano adibito a cucina.

In seguito a ciò è stato richiesto in data 06-10-2022, a mezzo PEC, presso gli opportuni uffici, ulteriore verifica documentale sulla presentazione o meno di eventuali pratiche edilizie successive alla CE, ai fini della regolarizzazione di tali difformità; dopo ripetuti solleciti telefonici, la scrivente ha ricevuto solo in data 23-05-2024 la risposta ufficiale a tale ricerca integrativa, che si allega, con esito negativo.

In seguito alla risposta ufficiale ricevuta ha richiesto telefonicamente di conoscere la possibilità di sanabilità della trasformazione del garage in vano abitativo, visto anche il termine ultimo di deposito imminente, ma è stato risposto che non vi era al momento nessun tecnico disponibile a ciò, ragion per cui la stessa ha inviato in data 24-05-2024 richiesta ufficiale a mezzo PEC.

Avendo effettuato studio pregresso delle NTA del PRG vigente, del Regolamento Edilizio ed avendo verificato che, da Progetto approvato, risulta essere stata utilizzata tutta la superficie e volumetria residenziale consentita, senza possibilità di aggiungere altri vani abitativi, inoltre avendo verificato che non vi è possibilità di destinare altri spazi esterni a parcheggio, risulta non attuabile la possibilità di sanatoria del vano garage trasformato in camera da letto.

Quanto sopra, con riscontro ufficiale dell'Ufficio comunale preposto, a titolo di conferma.



Si riserva di integrare, successivamente al deposito, tale risposta ufficiale richiesta, previa ricezione in tempo utile entro sufficiente margine dalla data di Udienza del 27-06-2024.

Ai fini della regolarizzazione degli immobili oggetto di causa si procede all'elenco puntuale delle singole difformità con relativa procedura da seguire:

1. Unità Immobiliare Sub. 2 Abitazione, presenza di diversa disposizione interna dei tramezzi regolarizzabile attraverso presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata). Si considerano pertanto i costi approssimativi di 1.000,00 euro per onorario Tecnico Professionista incaricato per disbrigo pratica, 1.000,00 euro per sanzione amministrativa di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016, 50,00 euro per diritti di istruzione progetti, per un totale di **2.050,00 euro**;
2. Unità Immobiliare Sub. 2 Abitazione, mancanza della bucatura nel prospetto nord in corrispondenza del vano cucina riportato nelle tavole progettuali. Come da D.M. Sanità del 5 luglio 1975 Articolo n. 5 - (Illuminazione naturale diretta) *“Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso. Per ciascun locale d’abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.”*, tale rapporto non viene rispettato, ragion per cui è necessario ripristinare la finestra prevista nel prospetto nord, come da progetto approvato. Si devono considerare dei costi approssimativi di **2.000,00 euro** per demolizione parziale del muro di compagno, trasporto in discarica del materiale di risulta, posa in opera infisso, incluso il costo dell'infisso, e per direzione lavori tecnico qualificato;
3. Unità Immobiliare Sub. 1 ex Garage, come già descritto pocanzi, si deve ripristinare lo stato di progetto approvato che destina tale u.i. a garage e non a vano abitabile, si devono considerare i costi approssimativi per la demolizione parziale del muro di compagno del prospetto est per l'allargamento dell'apertura in corrispondenza dell'attuale finestra, fornitura e posa in opera di anta basculante di ingresso carrabile, costo dell'anta unica, chiusura tramezzo con eliminazione porta di accesso interno all'abitazione adiacente, demolizione della porzione di tramezzo posto ortogonalmente alla porta da eliminare, trasporto in discarica dei materiali di risulta e direzione lavori tecnico qualificato, costi che sommariamente consistono in **6.000,00 euro**.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

4.VIIIa. LOTTO 1. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta presente, ai fini della redazione dell'APE, il relativo libretto di impianti, con esito negativo.



La scrivente si è attivata per trovare opportuna ditta ai fini della produzione di libretto di impianto, ma ad oggi non ha trovato alcuna disponibilità (per loro scadenze imminenti o perché non si tratta di un loro prodotto), la stessa continuerà a contattare altre ditte che possano produrre quanto richiesto ai fini APE, con eventuale successiva integrazione di quest'ultimo.

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

4.IX.1ab. LOTTO 1-2. CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 e SUB. 1.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano ingr/corridoio	5.75	1	6.42	sufficiente	buona
Vano camera letto singola	16.84	1	19.79	ottima	sufficiente
Vano camera letto singola (ex garage)	21.66	1	25.03	ottima	buona
Servizio igienico	5.10	1	5.95	mediocre	discreta
Vano cuc/sogg/sal	33.39	1	37.19	mediocre	buona
Servizio igienico	5.22	1	6.14	mediocre	buona
Vano camera letto doppia	16.22	1	18.74	mediocre	-
Area di pertinenza (retrostante l'edificio)	103.32	0.10	103.32*0.10 =10.33	mediocre	buona
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			129.59 mq 130.00 mq		

4. IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Nel caso specifico, trattandosi di zona periferica residenziale, in seguito ad indagine svolta presso agenzie immobiliari locali in cui si è espressa la maggiore appetibilità immobiliare se gli immobili, oggetto di causa, vengono considerati in modo unitario, si considera un'unica stima riferita sia alla unità immobiliare catastalmente identificata con sub. 2, sia alla unità immobiliare catastalmente identificata con sub. 1, si evidenzia che quest'ultima è stata trasformata in vano abitativo, facente parte della abitazione sub. 2, come da documentazione fotografica e rilievo fotografico, allegati.



4.IX.2ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

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 per stato di conservazione, 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 € 900,00.

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;

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

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

Ω = 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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,01$$

$$\delta_1 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.97 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

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

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

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,035$$

$$\Delta_1 = 1,10 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

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

$$\Delta_3 = 1.03 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$



$\Delta_4 = 0.972$ (Edificio: coeff conservazione)

$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.933$

$\Omega_1 = 1.04$ (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 1.05$ (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 0.95$ (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 0.90$ (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.999$ (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 0.975.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	$119.26 \times 100 \%$	=	119.26 m^2
area di pertinenza (retrostante edif)	$103.32 * 10\%$	=	<u>10.33 m^2</u>
Totale superficie commerciale			129.59 m^2
	approssimata per eccesso a		130.00 m^2

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

	$\text{€ } 900,00 / \text{m}^2 \times 130.00 \text{ m}^2 \times 0.975$	=	$\text{€ } 114.075,00$
	approssimato per difetto a		$\text{€ } 114.000,00$

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:

$$r_m = 4.26\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 4.22\%$$

$$r_{max} = 4.30 \%$$

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 - 1,00.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 4,81 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 4,26 - 1,00 = 3,26 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 380.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto € 4.560,00



2)	detrazione per spese varie	€ 912,00
3)	reddito annuo netto presunto	€ 3.648,00
	$V_m = 3.648,00 / 3,26 \%$	$= € 111.901,84$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 3,26 %, si ottiene il valore di € 111.901,84 approssimato per eccesso a 112.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

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

$$1/2 \times (\text{€ } 114.000,00 + \text{€ } 112.000,00) = \text{€ } 113.000,00$$

Al valore di stima finale si devono detrarre le spese da sostenere per l'aggiornamento catastale e la regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Il più probabile valore venale è così determinato:

$$\text{€ } 113.000,00 - (\text{€ } 500,00 + \text{€ } 2.050,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 6.000,00) =$$

$$\text{€ } 113.000,00 - \text{€ } 10.550,00 = \text{€ } 102.450,00$$

approssimato per eccesso a € 102.500,00

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

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

- Agenzia Immobiliare "Iblea Immobiliare" in via Garibaldi n. 18, Palazzolo Acreide;
- Agenzia Immobiliare "La Fulminea" in piazza Pretura n. 10, Palazzolo Acreide;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- 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 IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 900,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 102.500,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

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

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.10, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.03, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.972;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.04, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.05, varianti posizionali Ω_3 di valore 0.95, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.999.

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 3,26 %.



Sono state considerate le spese di aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistico/edilizie pari ad euro 10.550,00, costi che hanno contribuito ad incidere ulteriormente sul valore finale di stima.

4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

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

$$V_m = € 900,00/ m^2 \times 130.00 m^2 = € 117.000,00$$

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

$$V_m = 3.648,00/ 4,26 \% = € 85.633,80 \text{ appross per difetto a } € 85.600,00$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica – edilizia ed aggiornamento catastale già descritti, il valore del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (€ 117.000,00 + € 85.600,00) = € 101.300,00$$

$$€ 101.300,00 - € 10.550,00 = € 90.750,00.$$

RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA.

UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo dei beni immobili è di € **102.500,00.**



4.IX.7. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda il Valore locativo degli immobili si potrà calcolare unitamente per l'unità immobiliare adibita ad abitazione e per l'unità immobiliare adibita a box auto trasformata in vano abitativo, entrambi siti in Palazzolo Acreide in via Antonino Uccello n. 6.

4.IX.7ab. LOTTI 1-2. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 14 P.LLA 500 SUB. 2 E SUB. 1.

Ai fini del calcolo del valore locativo degli immobili in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1ab.** i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con i valori locativi ricavati da indagine presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi OMI si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Codice di zona D2 – Stato conservativo NORMALE

- a) Valore minimo 1.9 €/mq x mese
- b) Valore massimo 2.6 €/mq x mese

Dall'analisi Borsino Immobiliare si è rilevato che:

Abitazioni -

- a) Valore minimo 1.68 €/mq x mese
- b) Valore massimo 3.73 €/mq x mese

Dall'analisi presso agenzie immobiliari locali si è rilevato che:

Abitazioni + garage - Zona periferica - Stato conservativo reale

- a) Valore minimo 2.69 €/mq x mese
- b) Valore massimo 3.08 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando insieme l'unità abitativa (sub. 2) ed il garage adiacente (sub. 1), trasformato nella realtà in vano abitativo, considerando la dimensione delle unità immobiliari, la distribuzione interna, la posizione, l'età di costruzione, la possibilità di parcheggio, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.92 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo degli immobili (sub. 1 e sub. 2 insieme) pari a:

$$(2.92 \text{ €/mq} * 130 \text{ mq}) \text{ x mese} = 379,60 \text{ € x mese}$$

approssimato per eccesso a **380,00 € x mese.**



5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Visure storiche per immobile;
- b) Planimetrie catastali;
- c) Elaborato planimetrico;
- d) Estratto di mappa catastale;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Rilievo metrico unità immobiliari;
- g) Rilievo fotografico unità immobiliari;
- h) Copia atto di compravendita;
- i) Copia C.E. n. 67/89 del 12 giugno 1997;
- j) Tavole grafiche allegate n. 1-3-4-5;
- k) Copia Permesso di Abitabilità e di Uso del 26 giugno 1997;
- l) Richiesta documentale e protocollo;
- m) Richiesta documentale integrativa e protocollo;
- n) Esito ricerca pratiche;
- o) Copia ricevute di spesa;
- p) Copia relazione di stima in versione privacy;
- q) Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 26-05-2024

L'Esperto Stimatore

Arch. Maria Blanco

