



## INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Esatta Individuazione del bene .....	pag.09
6. Stato di Possesso del Bene.....	pag.11
7. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico del Bene.....	pag.12
8. Valutazione del Bene.....	pag.14
9. Conclusioni.....	pag.19
10. Elenco Allegati.....	pag.20



## **Premessa**

Con decreto di nomina dell'esperto in data 17/11/2022 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 215/2022 R.G.Es.**, promossa da ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ contro ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 23/11/2022, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico conferitole e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 215/2022, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 14/03/2023 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

In data 20/02/2023 la sottoscritta ha chiesto una proroga per il deposito della relazione di stima, il G.E. nel verbale di udienza del 27/02/2023 concede all'esperto stimatore una proroga di 30 giorni e fissa l'udienza alla data del 14/05/2023.

## **2\_Scopi della relazione del CTU**

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);



B. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello



stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:**

*quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*!! domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

*! atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*! altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*!! iscrizioni di ipoteche;*

*trascrizioni di pignoramenti;*

*altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*! l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*! importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

*!! eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

*!! eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*! pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

**7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno**



2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

**8. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3fer; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;**

**9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:**

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;



- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

**10. nel caso di quota indivisa,** relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

**11. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie,** l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

### **3\_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale**

- Risulta agli atti, Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo - Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 08/11/2022, dalla dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese;



- Pignoramento trascritto a Siracusa il 19 ottobre 2022 – ai numeri di registro particolare 15073 e registro generale 19058.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

#### **4\_ Descrizione delle operazioni peritali**

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, richiedendo, tramite istanza la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto:

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 28/12/2022, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi del bene oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 1):

- **immobile sito in Floridia (SR), in via Antonio Labriola, Edificio B –scala B – int.11 – piano secondo, censito nel NCEU al foglio 19, p.lla 2357 sub.74 cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, rendita € 178,18, proprietà per 1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - nato a ~~XXXXXXXXXX~~ -**

#### **4.1\_ Sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento**

Giorno 29 dicembre 2022, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato ~~XXXXXXXXXX~~, legale del creditore procedente la ~~XXXXXXXXXX~~ - all'avv. Milena Mangiafico,





custode del compendio pignorato (cfr. allegato 2) e tramite raccomandata A/R al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in qualità di debitore esecutato; la sottoscritta si è recata sui luoghi di Antonio Labriola, sul portone principale di accesso al condominio è indicato il civico 38 della via Papa Paolo VI, presso il Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. In tale giorno la sottoscritta ha effettuato l'accesso all'interno dell'immobile, attraverso dei rilievi metrici e fotografici, ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 3\_verbale di sopralluogo).

▪ **Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:**

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento del 9/08/2022 ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: il bene sopra descritto, individua l'immobile al foglio 19 particella 2357, sub. 74, in via A. Labriola, mentre nel mutuo del 2008 e nel contratto di locazione del 2020 risulta indicata la via Papa Paolo VI al civico 38, sulla quale si affaccia il prospetto principale con il portone d'ingresso al condominio.

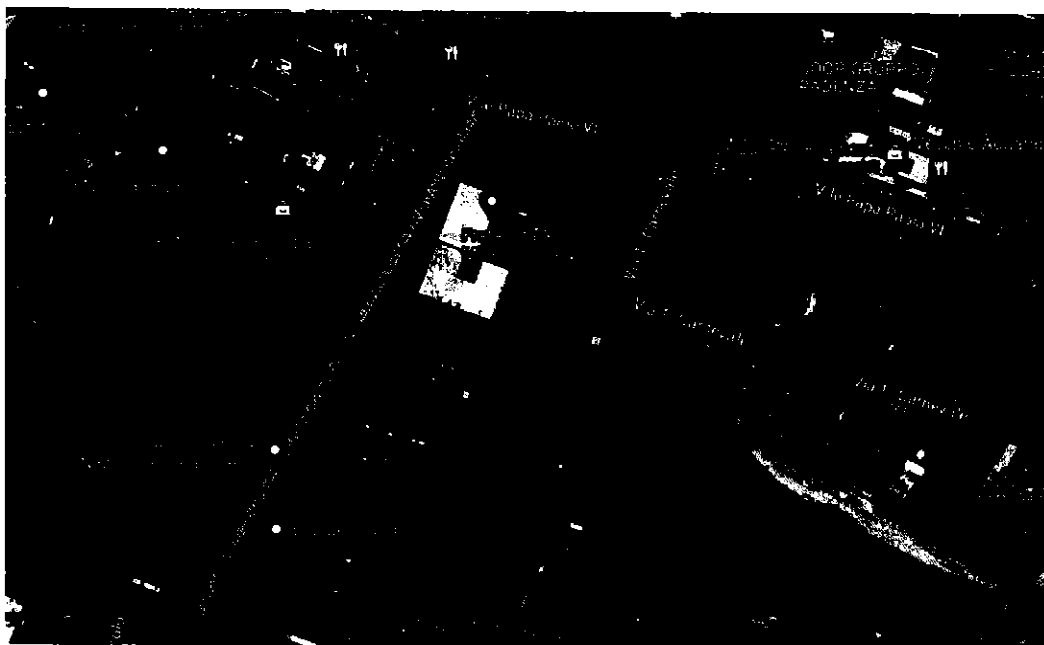
**5\_Esatta individuazione del bene**

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano, edificio B scala B interno 11 di un edificio condominiale di sei livelli fuori terra, sito in via Antonio Labriola – con ingresso da Papa Paolo VI n. 38 a Floridia (SR) – Coordinate GPS Lat.: 37° 5' 16.43" (37.097897) – Long.: 15° 9' 27.875" (15.157743) - confina ad Est con la via A. Labriola, a Nord con la viale Papa Paolo VI, dove si trova il portone d'accesso a tutto il condominio, mentre a sud con la via Piersanti Mattarella sulla quale prospetta l'appartamento In questione, il lato ovest confina con altre unità immobiliari.

Risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio n. 19, P.IIa 2357, Sub. 74, Cat. A/3, Classe 3, vani 3, Superficie Catastale Totale 66 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 178,18.

Intestato a: ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 di proprietà.





*Individuazione dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato*

### **5.1 - Descrizione complessiva e sintetica del Bene**

L'unità immobiliare è posta al piano secondo di un edificio adibito a civile abitazione di tipo economico composto da sei piani fuori terra, di cui 5 piani adibiti a residenze, mentre il piano terra è costituito da bassi commerciali, realizzato negli anni '90 del secolo scorso con struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi e copertura piana. L'edificio è ubicato nell'area nord del comune di Floridia, per chi proviene da Siracusa si percorre la SS124. Esso ricade in zona C -Aree di nuova edificazione – in particolare C2.3 edilizia residenziale privata di completamento del Piano Regolatore in vigore. Il portone di ingresso al civico 38 di via Papa Paolo VI e il vano scala sono in comune con le altre sei unità abitative che compongono l'edificio. Dalla porta di accesso dell'appartamento si perviene direttamente alla zona giorno composta dall'angolo cottura e dal soggiorno che si affaccia sulla via Piersanti Mattarella, sul lato sud dell'edificio di cui fa parte attraverso un'ampia finestra ed una porta/finestra che conduce ad una veranda.

A sinistra dell'ingresso vi è un ripostiglio; sulla zona giorno si affacciano il bagno dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e la camera da letto dalla quale attraverso una porta/finestra si giunge alla veranda comunicante con la zona giorno.



Le finiture sono state rinnovate di recente: porte in legno color miele, pavimentazione a tappeto in ceramica chiara, tinteggiatura bianca sulle pareti, pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e sulla parete dell'angolo cottura. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, del gas metano, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia e allacciati alle reti comunali. Non vi è impianto di riscaldamento a metano, risulta disattivato, bensì è presente un climatizzatore nella camera da letto. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto nel bagno. Si rileva che gli impianti sono funzionanti ma non sono stati forniti i relativi certificati di conformità. Dal punto di vista strutturale non si notano lesioni o segni di dissesto. Esternamente, sul prospetto, si evidenziano lacune e ammaloramenti dell'intonaco soprattutto nei sottobalconi; i serramenti sono in PVC color legno. Dai sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare che lo stato di conservazione e il grado di manutenzione del bene è complessivamente più che buono (cfr. all.4\_documentazione fotografica).

La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dall'elaborato grafico predisposto dalla sottoscritta (cfr. allegato 5)

#### **6 - Stato di possesso del bene**

L'appartamento è attualmente occupato dalla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, attraverso un contratto di locazione a canone concordato stipulato con il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in data 5/09/2020. Il canone annuo concordato è di 3.120,00 € da corrispondere al domicilio del locatore in rate mensili anticipate di 260,00 € (cfr. allegato 6).

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta in data 8/11/2022 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, e dalle risultanze delle visure e dei registri immobiliari emerge che:

A ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, l'immobile è pervenuto per i diritti pari a 1/1 di proprietà, in virtù di atto di compravendita del Notaio Luisa Costanza di giorno 11/12/2001, rep.21639, trascritto il 18 dicembre 2001 nel registro generale 19287 e registro particolare 15229 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e da ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.



### **6.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente**

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

### **6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene che verranno regolarizzati**

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 7):

- **Iscrizione** contro del 17/12/2008 - Registro Particolare 6603 Registro Generale 32895- nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - pubblico ufficiale Rio Sofio repertorio 12965/7030 del 15/12/2008, a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro [REDACTED].

- **Trascrizione** contro del 19/10/2022 (Registro Generale 19058- Registro Particolare 15073), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 16/09/2022 rep. n. 1643/2022, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] - [REDACTED] s.p.a. contro [REDACTED];

### **6.3 - Altre informazioni per l'acquirente**

Sull'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], facente parte del condominio Boschetto 2 – Edificio B - Viale Papa Paolo VI n.38, Floridia, indicato come unità immobiliare B11, risulta un debito di importo pari a € **1.940,35** relativo a spese condominiale non versate, così come riportato nel quadro generale redatto dall'amministratore pro-tempore Rag. Fausto Merendino (cfr. allegato 8).

### **7 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del bene**

La sottoscritta, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una



richiesta di accesso agli atti, in data 17/11/2022, all'Ufficio tecnico del Comune di Floridia, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegati 09):

- Concessione Edilizia n.6 del 12/01/1993 (variante in corso d'opera di cui alla C.E. n. 145/92) con progetto approvato in testa alla ditta Gamma Costruzioni s.r.l.;
- Non risulta presente alcun certificato di Agibilità;

- Dal sopralluogo e dal rilievo metrico effettuato, la sottoscritta ha potuto constatare che lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta conforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del 1993.

La sottoscritta evidenzia l'unica irregolarità dal punto di vista normativo, ovvero la porta del bagno si apre direttamente sulla zona cucina, si dovrebbe realizzare un divisorio anche all'interno del bagno stesso, perché la conformazione lo permette, e creare un antibagno, si andrebbero così a soddisfare i requisiti minimi igienico-sanitari dei locali di abitazione secondo il D.M. sanità del 5/07/1975, come la sottoscritta ha riportato nell'elaborato grafico (cfr. allegati 05).

### **7.1\_Possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica/edilizia e catastale**

1. Per realizzare le modifiche sopra descritte nel rispetto delle norme igienico - sanitarie, sarà necessario depositare la CILA (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e 5 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 modificato con L.R. 6 agosto 2021 n. 23).

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

<b>Onorario del tecnico per CILA (comprensivo di IVA e CICP)</b>	€	<b>500,00</b>
Diritti di segreteria	€	60,00
Istruzione progetto	€	36,00
Marca da bollo	€	16,00
<b>Totale oneri</b>	€	<b>612,00</b>

2. Come evidenziato prima, l'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità, pertanto sarà necessario presentare una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità - art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. I) del d.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241), previa certificazione degli impianti;



Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per <b>SCA</b> (comprensivo di IVA e CICIP)	€	1.000,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Certificati di conformità impianti	€	500,00
<b>Totale oneri per certificazione di Agibilità</b>	<b>€</b>	<b>1.560,00</b>

3. Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, una volta effettuata la modifica interna, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue:

Onorario del tecnico per <b>DOCFA</b> (comprensivo di IVA e CICIP)	€	350,00
Oneri catastali	€	50,00
<b>Totale oneri per regolarizzazione catastale</b>	<b>€</b>	<b>400,00</b>

4. Per l'unità immobiliare oggetto della procedura è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE classe "G"), come indicato nel contratto di locazione del 5 settembre 2020.

## **8\_Valutazione del Bene**

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.



### **8.1\_Stima Sintetica in base al valore di libero mercato**

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.:

**a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:**

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

**b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:**

**b.1** *di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:*

▪ nella misura del 25% della superficie;

▪ **b.2** *accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:*

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

▪ del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**b.3** *Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:*

▪ - nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

▪ - nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".



<b>Unità ambientale</b>	<b>Superficie utile (mq)</b>	<b>coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale (mq)</b>
<b>Piano secondo – int.11</b>			
ingresso	2.64	100.00%	1.87
soggiorno /cucina	25.32	100.00%	25.32
bagno	4.75	100.00%	4.75
ripostiglio	3.18	100.00%	3.18
camera	14.00	100.00%	13.12
Superficie utile	49,90 mq		
Superficie muri	13,10		
<b>A) superficie Lorda Catastale</b>	<b>63.00 mq</b>		
<b>B1) superficie aree scoperte</b>	12,00 mq	25,00%	<b>3,00</b>
<b>Tot. superficie commerciale (A+B1)</b>			<b>66,00 mq</b>

\*la superficie è arrotondata al mq per difetto o per (D.P.R. 138/98)

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

**a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **63,00 mq**;

**b.1)** di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie, pari a **mq 3,00**

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata





tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa - valori OMI - e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

**Fonti dirette:**

**Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022  
– 1° semestre**

Zona: PERIFERICA/D1

Tipologia: Abitazioni Economiche Stato conservativo: Normale

Valori Mercato (€/mq): MIN € 580,00 – MAX € 810,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqxmese): MIN € 2,00 – MAX € 3,00 su Superficie Lorda

**Fonti dirette:**

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, la cui documentazione delle quali, per altro, non riporta molte delle informazioni salienti per la definizione del profilo immobiliare dei beni di confronto, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:



**Tabella 1 \_ Immobili in vendita**

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	118	€ 73.000	€ 618
V2	180	€ 95.000	€ 528
V3	144	€ 135.000	€ 938
V4	130	€ 100.000	€ 770
V5	130	€ 130.000	€ 1.000

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V2 ed è pari a 528 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V5 ed è pari a 1.000 €/mq.

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	695,00
Agenzie immobiliari	764,00
<b>MEDIA</b>	<b>(arrotondato) 730,00</b>

Quindi si assume un valore medio unitario di 730,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore vendite dell'immobile risulta pari a:**

$$\bullet \text{VR} = 66,00 \text{ mq} \times 730,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{48.180,00 \text{ euro}}$$

## **8.2\_Stima Per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti



nella zona in linea con i valori OMI, si desume un canone mensile unitario medio di **3,94 €/mq.**

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 66,00 si ha un valore di locazione pari a:

$$3,94 \text{ €/mq} \times 66,00 \text{ mq} = \mathbf{260,00 \text{ €}}$$

**Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:**

Fitto mensile Rm lordo = 260,00 €/ mese

Saggio annuo di capitalizzazione, r = 4,6%

$$\mathbf{V = R \text{ annuo} / r = 260,00 * 12 / 0,046 = 67.826,00 \text{ €}}$$

detrazione per sfritto, manutenzione ecc. del 10%: 67.826,00 € x 10% = **6.782,60 €**

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 61.043,40 €**

## 9\_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, effettuando una media aritmetica, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

- **Lotto di vendita 1: 54.612,00 €**

*bene 1 (foglio 19 – p.lla 2357 – sub.74) per la proprietà di 1/1 del sig. ~~Stefano...~~*

A questo valore vengono detratte le relative spese prima calcolate a regolarizzare l'immobile, riepilogando i costi da sostenere avremo:

<b>Valore immobile</b>	€	<b>54.612,00</b>
Oneri per la CILA	€	612,00
Oneri per regolarizzazione catastale	€	400,00
Oneri per certificazione di Agibilità	€	1.560,00
Quote condominiali	€	1.940,35
	€	50.099,65
<b>Valore di mercato</b>	€	<b>(arrotondato) 50.000,00</b>



**Si riportano di seguito i risultati del valore di stima trovato:**

<b>Valore di mercato del bene</b>	<b>50.000,00 €</b>
<b>Valore locativo del bene</b>	<b>260,00 €</b>

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

**10\_ Elenco Allegati**

**allegato 1:** Ispezioni catastali

- visure storiche
- planimetrie catastali
- estratto di mappa

**allegato 2:** comunicazione operazioni peritali alle parti

- comunicazione alle parti con raccomandata A/R
- comunicazione alle parti attraverso PEC

**allegato 3:** verbale di sopralluogo

**allegato 4:** Documentazione fotografica del compendio pignorato;

**allegato 5:** planimetria del bene

**allegato 6:** contratto di locazione

**allegato 7:** ispezione ipotecaria

**allegato 8:** attestazione condominio

**allegato 9:** Ispezione all'Ufficio Tecnico di Floridia

**allegato 10:** Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 16/03/2023

**C.T.U.**

**Arch. Giuseppina Corso**

