

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA ALESSIA ROMEO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 10/2025 R.G. Es.
promossa da FIRE SPA procuratrice di Summer SPV
SRL attore, contro *omissis omissis* e *omissis omissis*
convenuti.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO
SITO NEL COMUNE DI SIRACUSA (SR), IN
VIA RAMACCA N. 2, ANNOTATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 30, PARTICELLA 714,
SUBALTERNO 1.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
Cell. 3913001733

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	21

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Alessia Romeo della Procedura Esecutiva immobiliare iscritta al numero 10/2025 R.G.Es., promossa da FIRE SPA procuratrice di Summer SPV SRL attore, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Barbaro Alessandro e Aloï Andrea, nei confronti dei sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* convenuti, rappresentati e difesi dall'Avv. Scorpo Emanuele.

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 30/01/2025 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 04/02/2025.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che "... premesso

- che con atto di precetto notificato in uno al titolo esecutivo in data 13.09.2024 la SUMMER SPV S.r.l. per mezzo della procuratrice FIRE S.p.A. ha intimato al sig. *omissis omissis* (C.F. *omissis*) nato a Siracusa il *omissis* e alla sig.ra *omissis omissis* (C.F. *omissis*) nata a Siracusa il *omissis*, ambedue residenti in Siracusa, Via *omissis* n. 2 – Int. 1 (SR 96100), il pagamento infra 10 (dieci) giorni dalla notifica dell'importo di € 182.536,54 oltre ulteriori interessi convenzionali maturati e maturandi sul capitale dal 29.08.2024 sino all'effettivo integrale soddisfo, da calcolarsi sul capitale residuo del mutuo al tasso convenzionalmente pattuito, nonché oltre spese di notifica, successive ed occorrente;

- che l'intimazione di pagamento è rimasta priva di effetti e che, pertanto, la creditrice cessionaria intende ora agire esecutivamente per il recupero di tutte le somme dovute a titolo di capitale, interessi e spese, sul bene gravato dalla iscrizione ipotecaria (ipoteca volontaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare – iscritta in data 06/08/2010 ai nn. 18387 Reg. gen e 3686 Reg. part., per l'importo complessivo di € 301.809,60 – di cui € 150.904,80 per capitale mutuato), nella piena proprietà per l'intero del sig.re *omissis omissis* e la sig.ra *omissis omissis*, coniugi in regime di comunione legale dei beni, di seguito meglio descritto:

Unità Immobiliare facente parte dell'edificio sito in Siracusa, Via Ramacca n. 2 e precisamente:

- Appartamento ubicato al primo piano, distinto con il numero interno uno, composto da quattro vani, accessori e cantina ubicata al piano terra, confinante l'appartamento con viale dei Comuni, con la scala condominiale e con la via Ramacca, mentre la cantina alla quale si accede da vano scala a piano terra confina con il vano scala e con il viale dei Comuni da due lati.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al :

- foglio 30, part. 714, sub. 1, Via Ramacca n. 2, piano 1, Interno 1, z.c. 1, cat. A/4, classe 4, vani 7, R.C. € 379,60;

... che predetta unità immobiliare viene pignorata con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto e/o costruito.

È seguito pignoramento del bene immobile da parte di Ufficiale Giudiziario, addetto all' U.N.E.P. presso il Tribunale di Siracusa, notificato in data 10/12/2024, rep n. 6025 (come da Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile del fascicolo telematico).

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 03.04.2025 ha effettuato, tramite canale telematico S.I.S.T.E.R., presso Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le necessarie visure catastali (visura attuale per immobile e visura storica per immobile), l'estratto copia di planimetria catastale dell' immobile in oggetto e dell' Estratto di Mappa Catastale (EDM);
- in data 28.04.2025 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa (SR) in via Ramacca n° 2 per dare inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo;
- in data 09-05-2025 si è recata presso lo Studio Notarile Dott. Sofio Rio a Floridia (SR) per ritirare copia conforme all'originale dell'Atto di Vendita del bene immobile;
- in data 09.05.2025 si è recata presso l'Ufficio di Protocollo Generale del Comune di Siracusa per presentare istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile, protocollata con numero 0111812, con successivo esito negativo;
- in data 12.05.2025 si è recata presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) per presentare istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile;
- in data 19.05.2025 si è recata presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) per ritirare copia conforme all'originale dell'Atto di Assegnazione e Trasferimento del bene immobile con allegati Elaborati grafici di Progetto;
- in data 30.05.2025, ha assunto informazioni presso agenzie immobiliari locali per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

4. STIMA DEL BENE IMMOBILE

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“...Unità Immobiliare facente parte dell'edificio sito in Siracusa, Via Ramacca n. 2 e precisamente:

- Appartamento ubicato al primo piano, distinto con il numero interno uno, composto da quattro vani, accessori e cantina ubicata al piano terra, confinante l'appartamento con*

viale dei Comuni, con la scala condominiale e con la via Ramacca, mentre la cantina alla quale si accede da vano scala a piano terra confina con il vano scala e con il viale dei Comuni da due lati.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al :

- foglio 30, part. 714, sub. 1, Via Ramacca n. 2, piano 1, Interno 1, z.c. 1, cat. A/4, classe 4, vani 7, R.C. € 379,60; ...”.

Dal Certificato notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“... 1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà tra loro in regime di comunione legale Siracusa (SR)

-CF foglio 30 mapp. 714 sub. 1 Via Ramacca n. 2 piano 1 int. 1 z.c. 1 cat. A/4 (abitazione) cl. 4 vani 7 r.c. euro 379,60.

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà tra loro in regime di comunione legale Siracusa (SR)

-CF foglio 30 mapp. 714 sub. 1 Via Ramacca n. 2 piano 1 z.c. 1 cat. A/4 (abitazione) cl. 4 vani 7 sup cat tot mq 124 tot. escluse aree scoperte mq 117 r.c. euro 379,60 ...”

Dalle verifiche catastali effettuate on-line presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (piattaforma SISTER) tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

- “Abitazione di tipo popolare” in Siracusa (SR), via Ramacca n. 2, Interno 1 Piano 1, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio n. 30, Particella n. 714, sub. 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Dati superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte: 117 m².

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, rispetto a quest'ultima si riscontrano alcune difformità consistenti, nello specifico, nell'unico grande vano di ingresso/salone/soggiorno dal quale si accede al corridoio ed al balcone incassato, in planimetria catastale è riportata la presenza di un vano ingresso dal quale si accede al vano salone/soggiorno e al corridoio; nel vano adibito a camera da letto, limitrofo al vano cucina, in cui risulta una sola porta-finestra di accesso al balcone in aggetto, in planimetria catastale invece è riportata una seconda porta-finestra di accesso al contiguo balcone incassato, tale bucatura è stata mantenuta solo dall'esterno con la presenza degli stipiti, delle soglie e della serranda, tutti elementi visibili, per non modificare il prospetto esterno dell'intero palazzo. Tali modifiche riscontrate necessitano di aggiornamento catastale e regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come si riporta a seguire.

Coordinate GPS: Lat. 37.097394 (N 37°5'50.6”) Long. 15.273019 (E 15°16'22.8”).

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE IMMOBILE

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina condominiale a cinque piani fuori terra, con tipologia edilizia in linea, consistente in un piano terra adibito a rispostigli/cantine/locale tecnico condominiale, nei piani dal primo al piano quinto, ad abitazione e copertura a terrazza.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento al piano primo, il cui accesso avviene dalla via Ramacca al numero civico n. 2, con area porticata in cui è collocato il portone di accesso ad un androne con corpo scala ed ascensore condominiali che conducono ai piani superiori, dista dalle strade urbane attraverso opportuni marciapiedi.

Il bene immobile in questione è catastalmente definito come A/4 ossia "abitazioni di tipo popolare", sito al piano primo, realizzato con struttura portante in travi e pilastri in C.A., struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali a cassa vuota con mattoni forati intonacati sulle due facce.

La tipologia dei serramenti è mista con infissi vetusti ed infissi più recenti, sono realizzati alcuni con telaio in legno con vetro singolo ed alcuni in alluminio con vetro camera, entrambe le tipologie sono munite di serrande, il riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento avviene tramite due pompe di calore elettriche aria-aria, l'acqua calda sanitaria è generata da una caldaia a metano posta nel balcone in aggetto, la cucina è alimentata dal metano.

In planimetria si ha una distribuzione interna dei vani abitativi con corridoio centrale di distribuzione ad L, al quale si accede, da un unico grande vano di ingresso che funge anche da salone e soggiorno, da qui si ha l'accesso anche al balcone incassato con esposizione a nord. Dal vano di ingresso si accede al corridoio dal quale si procede in senso antiorario verso il vano cucina dal quale si ha l'accesso al balcone incassato con esposizione a Sud ed affaccio su viale dei Comuni. Si continua entrando al vano adibito a camera letto doppia con una porta-finestra di accesso al balcone in aggetto con esposizione sud-est, a seguire si accede ad una seconda camera da letto doppia con analoga porta-finestra di accesso allo stesso balcone, dal corridoio si procede verso il servizio igienico con finestra, verso la camera da letto singola contigua con finestra che permette l'affaccio su via Ramacca, lato portico d'ingresso, e per concludere si giunge al secondo servizio igienico con porta-finestra di accesso al balcone incassato esposto a nord-est.

Il vigente P.R.G. del Comune di Siracusa classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona omogenea B – Sottozona B2.1**

Dalle "Norme di Attuazione Urbanistiche ed edilizie" del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, si estrapola quanto segue:

"articolo 17 Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici - Zona B2.1

1. Descrizione ed obiettivi

Le aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi. Data la presenza di parti fortemente degradate sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione urbanistica.

2. Modalità di attuazione

2.1. Piano di Riqualificazione degli spazi aperti di iniziativa pubblica o privata che stabilisca i meccanismi di concessione d'uso e manutenzione degli spazi aperti.

2.2. Autorizzazione e concessione diretta per gli interventi di cui al punto 4.1 del presente articolo.

2.3. Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o di Enti istituzionalmente competenti per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.3 esteso almeno all'intero complesso unitario, con le prescrizioni di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle regole morfologico-insediative e delle sue aree di pertinenza, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre attività di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di terziario avanzato (4.2) e di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4). Al cambiamento della destinazione d'uso dei piani terra dovrà essere associata la riqualificazione e manutenzione degli spazi aperti, così come definito dal Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1. Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A), Demolizione con ricostruzione (Dr) dei complessi insediativi, eccetto i due isolati compresi fra via Augusta, viale S. Panagia, viale dei Comuni, e via Marzamemi, che devono essere oggetto di Restauro e Risanamento conservativo (Rr).

4.2. Il ridisegno degli spazi aperti è attuabile attraverso il Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1 del presente articolo.

4.3. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru) estesi almeno all'intero complesso unitario, ad esclusione degli isolati di cui al punto 4.1. Gli interventi di (Ru) sono oggetto delle prescrizioni di cui al punto 6.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

E' fatto obbligo del mantenimento delle superfici lorde esistenti. Ai fini di cui al punto 1 e nell'ambito del Piano di Riqualificazione di cui al punto 2, negli spazi aperti di pertinenza è ammessa la realizzazione di piccole strutture e chioschi, connessi al ridisegno e alla manutenzione degli stessi, fino ad un massimo di 20 mq ciascuno e con altezza non superiore a m 3,50.

6. Disposizioni particolari

I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione di parcheggi di cui all'art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. ...”

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona in quanto gli ambienti interni presentano in generale una buona condizione di conservazione dimostrata dalle pavimentazioni, dalle pareti e dal soffitto, i servizi igienici sono funzionanti e nel complesso in buone condizioni, per quanto riguarda l'esterno la condizione di manutenzione in generale è scadente, con evidenti zone ammalorate in corrispondenza dei balconi sia incassati che a sbalzo, con porzioni di intonaco esterno lesionate e distaccate sino alla depassivazione dell'armatura, con le ringhiere dei balconi ammalorate dalla presenza di ruggine in uno stato avanzato, come si evince dalla documentazione fotografica, sono state poste le reti di sicurezza in tutto l'edificio in corrispondenza dei balconi in aggetto e nella terrazza in corrispondenza del parapetto perimetrale in sporgenza rispetto al profilo dell'edificio.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA
CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.**

Il bene immobile in questione risulta consistere in un appartamento, dalla visura storica per immobile risulta Categoria A/4 ossia: “*Abitazione di tipo popolare*”, alla voce “Intestati catastali” risultano *omissis omissis* (CF *omissis*) nata a SIRACUSA (SR) il *omissis*, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis omissis*; *omissis omissis* (CF *omissis*) nato a SIRACUSA (SR) il *omissis*, Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis omissis*.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico risulta:

... omissis omissis nata a SIRACUSA (SR) il omissis c.f. omissis e omissis omissis nato a SIRACUSA (SR) il omissis c.f. omissis entrambi residenti in Siracusa (SR) Via omissis n. 2 int. 1; ... ATTESTO quanto segue: ... Quota di 1/2 ciascuno della proprietà tra loro in regime di comunione legale Siracusa (SR) – CF foglio 30 mapp. 714 sub. 1 Via omissis n. 2 piano 1 z.c. 1 cat. A/4 (abitazione) cl. 4 vani 7 sup. cat tot mq 124 tot. escluse aree scoperte mq 117 r.c. euro 379,60.

Dall'Atto di Vendita si riporta “*... I signori omissis omissis, in ragione di due sesti indivisi, omissis omissis, omissis omissis, omissis omissis e omissis omissis, in ragione di un sesto indiviso ciascuno, dichiarano di vendere ai coniugi omissis omissis e omissis omissis, che dichiarano di accettare il diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile:*

Appartamento ubicato al primo piano, interno uno, in cattivo stato di conservazione, composto di quattro vani ed accessori e locale di sgombero finestrato a piano terra, sito nel Comune di Siracusa, in via Ramacca n. 2, confinante con viale Dei Comuni, con scala condominiale e con la via predetta; mentre il locale di sgombero a cui si accede dal vano scala a piano terra confina col detto vano scala e con Viale dei Comuni da due lati.

Censito il tutto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, in ditta dei venditori al foglio 30:

- particella 714, subalterno 1, piano 1, zona censuaria 1, categoria A4, classe 4, vani 7 – R.C. Euro 379,60.”.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato da entrambe le parti convenute, ossia i coniugi *omissis omissis* e *omissis omissis*, i quali ne hanno permesso l'accesso.

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

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

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

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

- **Trascrizione NN. 760/634 del 15/01/2025** pignoramento del 10 dicembre 2024 rep. 6025 Ufficiale Giudiziario di Siracusa - a favore di Summer SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 182.536,54 oltre interessi e spese, a carico di *omissis omissis* nata a Siracusa il *omissis* c.f. *omissis* e *omissis omissis* nato a Siracusa il 30 novembre 1968 c.f. *omissis* per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà tra loro in regime di comunione legale, grava immobile in Siracusa (SR) Via Ramacca n. 2: CF foglio 30 mapp. 714 sub. 1 cat. A/4 (abitazione) vani 7 piano 1 (come da certificazione notarile);

- **Iscrizione NN. 18387/3686 del 06/08/2010** ipoteca volontaria in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 4 agosto 2010 rep. 4805/3577 Not. Guarino Nicola di Pachino, a favore di UGF Banca S.p.a. con sede in Bologna c.f. 03719580379, domicilio ipotecario eletto: Bologna – Piazza della Costituzione 2, per la complessiva somma di euro 301.809,60 di cui capitale euro 150.904,80 tasso interesse annuo 2.85% durata anni 28, a carico di *omissis omissis* nata a Siracusa il *omissis* c.f. *omissis* e *omissis omissis* nato a Siracusa il *omissis* c.f. *omissis* per la quota di ½ ciascuno della proprietà tra loro in regime di comunione legale, grava immobile in Siracusa (SR) Via Ramacca n. 2: CF foglio 30 mapp. 714 sub. 1 cat. A/4 (abitazione) vani 7 piano 1 int. 1 (come da certificazione notarile).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- 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 pignorato dei debitori è di piena proprietà, come dimostrato da certificazione catastale, da certificato notarile presente nel fascicolo telematico e dall'atto di Vendita n° 9338 di Repertorio e n° 4586 di Raccolta del 19.07.2006, notaio in Floridia (SR) dott. Sofio Rio, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione con previsione per l'esercizio 2025 € 600,00 annui / € 50,00 mensili, salvo conguaglio a fine esercizio, come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- vi sono spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pari ad euro 31,15, come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa (SR) - SETTORE PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA - Servizi Urbanistici, in seguito ad istanza cartacea protocollata in data 09-05-2025 all'Ufficio di Protocollo, la scrivente si è recata in data 13-05-2025 presso gli opportuni uffici (Ufficio Archivio e Abitabilità/Agibilità) per verificare l'esistenza o meno della documentazione richiesta, è stata effettuata ricerca a video con esito negativo, in quanto non risulta nessuna documentazione inerente il bene immobile oggetto di causa. La stessa ha richiesto risposta

ufficiale da parte dei rispettivi uffici da poter depositare come allegati della Relazione di Stima ma ad oggi non è pervenuta nessuna risposta attinente.

Dalle ricerche effettuate presso l'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), in seguito ad istanza cartacea protocollata in data 12-05-2025 all'Ufficio di Protocollo, la scrivente si è recata in data 19-05-2025 presso l'opportuno ufficio per verificare l'esistenza o meno della documentazione richiesta, è stato possibile avere copia conforme all'originale dell' *"Atto di Assegnazione e Trasferimento in proprietà di alloggi con pagamento rateale e con garanzia ipotecaria (Art. 29 legge 14-2-1963 n. 60 e successive disposizioni)"* con allegati gli elaborati grafici dell'immobile come da progetto. La stessa ha verificato che non si fa nessun riferimento alla *"Licenza Edilizia n° 1396 del 31 Agosto 1968 rilasciata dal Comune di Siracusa"* come riportato nell'Atto di Vendita.

In conseguenza di ciò la scrivente ha nuovamente contattato lo Studio Notarile presso cui ha ricevuto copia conforme all'originale dell'Atto in cui si fa riferimento al titolo edilizio ma è stato risposto con esito negativo in quanto si ha l'obbligo di conservare gli allegati fino a dieci anni dall'atto stipulato, essendo trascorso un tempo maggiore non ne sono più in possesso.

Ai fini della regolarità Urbanistica ed edilizia, la scrivente considera come riferimento gli elaborati grafici allegati all'Atto di Assegnazione e Trasferimento di cui sopra e la Planimetria Catastale.

Gli Elaborati grafici *"ALLOGGI GESCAL SITI IN SIRACUSA – QUARTIERE S. PANAGIA – VIA RAMACCA N° 2 – DISEGNI FBBRICATO N° 1"* pocanzi menzionati consistono:

- *"PLANIMETRIA GENERALE RAPP. 1:500"*;
- *"PIANTA PIANO TERRA"*, scala 1:100;
- *"PIANTA PIANO PRIMO"*, scala 1:100;
- *"PIANTA DELLA COPERTURA"*, scala 1:100.

La scrivente, presso l'Ufficio comunale, ha verificato attraverso consultazione a video, insieme al dipendente comunale incaricato, l'assenza di ulteriori pratiche edilizie presentate negli anni successivi sino alla data odierna, da parte di altri proprietari che si sono susseguiti nell'appartamento oggetto di causa.

Dallo studio della documentazione rilasciata dallo IACP, e confrontandola con la Planimetria catastale, si è potuto verificare che non vi sono differenze; durante il sopralluogo si sono riscontrate, in riferimento all'unità immobiliare oggetto di causa, alcune difformità rispetto allo stato di fatto, sia per quanto riguarda la distribuzione e dimensioni di alcuni ambienti abitativi interni, sia per quanto riguarda la disposizione di una bucatra sul prospetto. Si descrive più dettagliatamente quanto riscontrato in loco:

1. Il vano ingresso non presenta il tramezzo e la relativa porta di comunicazione con il vano adibito a salone/soggiorno, primo vano posto sul lato sinistro, bensì si ha un unico grande ambiente (come indicato nell'allegato *"Rilievo metrico"*);
2. Il vano adibito a salone/soggiorno (come indicato nell'allegato *"Rilievo metrico"*) non presenta la stessa dimensione riscontrata in sopralluogo in quanto non è presente il tramezzo con relativa porta di passaggio riportata in planimetria catastale e negli Elaborati grafici;
3. Il vano adibito a camera da letto doppia, limitrofa al vano cucina, non riporta due porte-finestre di accesso ai balconi, bensì una sola di accesso al balcone in aggetto, per quanto riguarda il balcone incassato lato Sud non si è riscontrata durante le operazioni peritali di

sopralluogo, poiché risulta essere stata chiusa, dal balcone però risulta essere rimasta la sagoma della bucatura con gli stipiti, le soglie ed in vista la serranda.

In conseguenza di tali difformità rilevate, si possono regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana), precisando però la necessità di ripristinare interamente la porta-finestra di cui al punto 3, come da progetto, con conseguente demolizione della porzione di parete in corrispondenza della bucatura, inserimento di nuovo infisso e tinteggiatura per intero della parete, prevedendo una spesa totale ed approssimativa di euro 6.000,00 comprensiva anche di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato, costo che incide sul valore di stima finale.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità, risulta necessario presentare opportuna SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), considerare i costi relativi a tale regolarizzazione che, da informazione presso gli opportuni uffici comunali, includono diritti di segreteria e istruttoria, si devono considerare i costi per la Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, termico), per il Certificato di collaudo statico, per l'onorario del tecnico professionista incaricato, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 3.500,00 € da sottrarre al valore di stima.

Infine si deve considerare l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo approssimativo di 1.500,00 €.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dalla ricerca effettuata presso il portale SiEnergia. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ai fini della redazione dell'APE, ha incaricato una ditta esterna per procedere alla produzione di libretto di impianto delle due pompe di calore e della caldaia presenti nell'appartamento, così da poter produrre relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: B

Prestazione energetica globale: 80,44 kWh/m² anno

Prestazione energetica raggiungibile: 75,85 kWh/m² anno (classe B).

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

4.IX.1.CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso/sogg./salone	24.75	1	28.14	scarsa	buona
Corridoio	9.96	1	10.88	-	buona
Vano cucina	16.34	1	19.60	scarsa	buona
Camera letto doppia	14.49	1	17.62	buona	buona
Camera letto doppia	15.10	1	16.61	buona	buona
Servizio igienico	3.84	1	5.09	buona	buona
Camera letto singolo	10.49	1	13.54	buona	buona
Servizio igienico	4.43	0.30	5.74	buona	buona
Balcone incassato lato S	5.04	0.30	5.61*0.30=1.68	buona	pessima
Balcone in aggetto lato S	7.78	0.30	8.55*0.30=2.57	buona	pessima
Balcone incassato lato N	6.83	0.30	7.33*0.30=2.20	scarsa	pessima
Ripostiglio/locale deposito al PT	8.00	0.25	9.81*0.25=2.45		pessima
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			126.12 mq 126.00 mq		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 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 dimensioni, per tipologia edilizia, per sito urbano e per stato di conservazione (considerando anche le scarse condizioni di manutenzione dell'edificio), consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il 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 **€ 550,00**.

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:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,12$$

$$\delta_1 = 0.92 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.17 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

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

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

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.954$$

$$\Delta_1 = 1.10 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

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

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

$$\Delta_4 = 0.896 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.017$$

$$\Omega_1 = 1.45 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 0.91 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.89 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0.90 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.962 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1.087.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda:	117.22 x 100 %	= 117.22 m ²
sup, balcone incassato lato S	5.61 x 30%	= 1.68 mq
sup, balcone in aggetto lato S	8.55 x 30%	= 2.57 mq
sup, balcone incassato lato N	7.33 x 30%	= 2.20 mq
sup, rip./locale dep. al p.t.	9.81 x 25%	= <u>2.45 mq</u>

superficie commerciale = 126.12 mq

approssimata per difetto a 126.00 mq

Totale superficie commerciale = 126.00 mq

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$€ 550,00 / m^2 \times 126.00 m^2 \times 1.087 = € 75.329,10$$

approssimato per eccesso a € 75.500,00

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:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_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:



$$r_m = 6.31 \%$$



mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 6.14 \%$$



$$r_{max} = 6.48 \%$$



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



ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;



ΣD_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 - 0.90.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 6.31 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a



$$r = 6.31 - 0.90 = 5.41 \%$$



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 € 400,00.

Si ha in definitiva:



1) reddito annuo presunto € 4.800,00



2) detrazione per spese varie € 960,00

3) reddito annuo netto presunto € 3.840,00

$$V_m = 3.840,00 / 5.41\% = 70.979,67 \text{ € approssimato per eccesso a € 71.000,00}$$



Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 5.41 %, si ottiene il valore di 71.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

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

$$1/2 \times (\text{€ } 75.500,00 + \text{€ } 71.000,00) = \text{€ } 73.250,00 \quad \text{appr. per difetto a € 73.000,00.}$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia del bene stimato.

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\text{€ } 73.000,00 - (\text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 1.500,00) =$$

$$\text{€ } 73.000,00 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{62.000,00}}$$

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

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

- Agenzia Immobiliare "*omissis omissis omissis omissis*" in viale *omissis omissis* n. 141, Siracusa;
- Agenzia Immobiliare "*omissis omissis omissis omissis*" in viale *omissis* n. 182, Siracusa;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.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 DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 550,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 62.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la "*stima sintetico - 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 0.92, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.17, 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 0.896;

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 1.45, varianti estetiche Ω_2 di valore 0.91, varianti posizionali Ω_3 di valore 0.89, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.962.

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 5,41 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale, come riportato a pag. 5 e a pag. 12, per un totale di € 11.000,00.

4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA
CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.**

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

$$V_m = € 550,00 / m^2 \times 126,00 m^2 = € 69.300,00$$

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

$$€ 3.840,00 / 6,31\% = € 60.855,78$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica/edilizia ed aggiornamento catastale già descritti, per un totale di € 11.000,00, il valore finale del bene al netto di essi sarà:

$$1/2 \times (€ 69.300,00 + € 60.855,78) = € 65.077,89$$

**RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO
DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA
CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di **€ 62.000,00.**

4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE DEFINITA
CON FOGLIO 30 PARTICELLA 714 SUBALTERNO 1.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 13, i valori locativi unitari ricavati in conseguenza dell'indagine specifica presso agenzie immobiliari locali, dei valori di locazione riportati dall'OMI, e dalle quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

- 1) Indagine svolta presso agenzie immobiliari.

- a) Valore minimo di 2.80 €/mq x mese
- b) Valore massimo di 3.60 €/mq x mese

2) Consultazione telematica dei dati ricavati dall'OMI.

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica – Stato conservativo normale

- a) Valore minimo 3.40 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.50 €/mq x mese

3) Consultazione telematica del Borsino Immobiliare.

- a) Valore minimo 2.03 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.34 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '60, costruzione di edilizia popolare, lo stato conservativo in cui si ritrova, considerando l'attuale richiesta di locazione, maggiore rispetto a quella di vendita, per zone caratterizzate da edilizia popolare, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.17 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.17 \text{ €/mq} * 126 \text{ mq}) \times \text{mese} = \text{€ } 399,42 \quad \text{appross. per eccesso a } \mathbf{400,00 \text{ € x mese.}}$$

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico con planimetria e indicazione foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura attuale per immobile;
- f. Visura storica per immobile;
- g. Planimetria catastale;
- h. Estratto di mappa catastale;
- i. Copia Atto di Vendita;
- j. Copia Atto di Assegnazione e Trasferimento;
- k. Attestato di Prestazione Energetica;
- l. Richieste documentali (Urbanistica e IACP)
- m. Risposta informazioni Condominio;
- n. Relazione di stima in versione privacy;
- o. Specifica delle competenze tecniche;
- p. Spese sostenute;
- q. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 03.06.2025

il CTU

Arch. Maria Blanco