

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 122/2017 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : Unicredit S.p.A.

Nei confronti di :



G.I. : Dott.ssa Chiara Salamone
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





INDICE :

1) <u>Premessa</u>.....	.....
2) <u>Documentazione Acquisita</u>.....	.....
3) <u>Operazioni Peritali</u>.....	.....
4) <u>Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A)</u>.....	.....
- <u>I) Individuazione dei beni</u>.....	.....
- <u>II) Descrizione complessiva e sintetica del bene</u>.....	.....
- <u>III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile :</u> .....	.....
- <u>IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente :</u> .....	.....
- <u>V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente :</u>.....	.....
- <u>VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene :</u>.....	.....
- <u>VII) Irregolarità urbanistica o edilizia :</u>.....	.....
- <u>VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica :</u> ....	.....
- <u>IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) :</u>.....	.....
- <u>X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa :</u>.....	.....
5) <u>Riepilogo</u>	



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

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.122/2017 R.G. Es
Tribunale di Siracusa**

Promossa da : Unicredit S.p.A.
Amministratore : Dott. Roberto Strano

Nei confronti di :

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Chiara Salamone con decreto di nomina del 21/10/2017, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.122/2017 della Sezione Esec. Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da Banca Unicredit S.p.A., contro

2) Documentazione Acquisita

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- (All.1) Copia della comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali, alle parti costituite a mezzo pec (Avv. Corrado V. Giuliano) e alla parte convenuta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento ;
- (All.2) Verbale di sopralluogo ;
- (All.3) Copia del Titolo di proprietà ;
- (All.4) Copia del Certificato Abitabilità ;
- (All.5) Copia della Visura Storica Catastale ;
- (All.6) Copia della Planimetria Catastale ;
- (All.7) Documentazione Fotografica ;
- (All.8) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.9) APE (Attestato di Prestazione Energetica) .

Altresi, dalla relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Daniela Corsaro notaio in Belpasso (CT), sostitutiva del certificato ipocatastale, ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni:

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in piena proprietà giusta atto di compravendita del 9 agosto 2007 in Notar Concetta Messina, trascritto il giorno 11 agosto 2007 ai nn.ri 21028/13374, da potere della società [REDACTED].
Alla società [REDACTED] era pervenuto per atto di compravendita del 25 gennaio 2007 in Notar Concetta Messina, trascritto il giorno 8 febbraio 2007 ai nn.ri 3757/2541, da potere della "S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.", Con sede in Roma.
Alla "S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L." era pervenuto per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 30 novembre 2001, trascritto il giorno 8 febbraio 2007 ai nn.ri 3755/2539, da potere dell'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA. PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA — I.N.P.D.A.P., con sede in Roma (il trasferimento è avvenuto per effetto di quanto disposto nel decreto emanato dal Ministero Dell'Economia e Delle Finanze pubblicato nella G.U. in data 14 dicembre 2001 n.290, in attuazione dell'art. 3, comma 1, della legge 410/2001).

Risulta censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, foglio 34, particella 742, sub. 235 (derivata dalla soppressione della particella 53, sub.235), Viale Tica n.31, piano 1, interno 5, categ. A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 122, totale escluse aree scoperte mq. 118, R.C. Euro 604,25. In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento del 14 febbraio 2017, trascritto il giorno 1 marzo 2017 ai nn.ri 2716/1904 (appresso citato) le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli :

- 1) Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 9 agosto 2007 in Notar Concetta Messina, iscritta il giorno 11 agosto 2007 ai nn.ri 21029/4961, per Euro 177.000,00 (sorte capitale Euro 118.000,00), a favore del BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI — Palermo, contro il signor [REDACTED] (l'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'appartamento in Siracusa, Viale Tica n.167, riportato in catasto al foglio 34, particella 53, sub. 235).
- 2) Pignoramento del 14 febbraio 2017, Tribunale di Siracusa, trascritto il giorno 1 marzo 2017 ai nn.ri 2716/1904, a favore della DOBANK S.P.A. — Verona, contro il signor [REDACTED] pignoramento grava sulla

piena proprietà dell'appartamento in Siracusa, Viale Tica n.167, riportato in catasto al foglio 34, particella 742, sub. 235).

3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali il giorno prefissato 10/01/2018, convocava regolarmente le parti del procedimento (vedi **AII.1**) in data 14/12/2017: mediante posta certificata l'Avv. Corrado V. Giuliano (con sede in Siracusa, Via Nizza 16) procuratore e difensore della Banca mandante Unicredit S.p.A.; mediante raccomandata n.153246184615 il Sig.

Si recava, come prestabilito, il giorno 10 del mese di gennaio dell'anno 2018 alle ore 10:00 (vedi verbale sopralluogo **AII.2**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì era presente la Sig.ra

e dichiarava di abitare all'interno dell'appartamento con il marito e i suoi due figli. Alla presenza continua dell'intervenuto si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter espletare la relazione di cui in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata all'interno dell'agglomerato urbano di Siracusa e precisamente si trova al Primo piano, scala "O", interno 5, di un edificio condominiale di Viale Tica n.167, in zona omogenea "**B3.2-tessuto edificato denso**" del vigente Piano Regolatore Generale. Urbanisticamente il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare suddetta, si trova in una zona omogenea della città che è stata edificata a partire dalla fine anni cinquanta. L'accessibilità al complesso edilizio è molto buona. Vi si giunge percorrendo da sud verso nord il viale Teracati che è un'arteria principale della città, poi proseguendo dritto per circa cento metri su viale Santa Panagia, infine sopraggiunti al primo semaforo, svoltando a destra si arriva nel viale Tica. Le coordinate GIS dell'intero condominio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,084N; 15,284E.

Il complesso edilizio (abbastanza grande) si sviluppa verticalmente su cinque livelli: un piano terra, dove sono distribuiti i garages e le attività commerciali (prospicienti lungo un porticato in Viale Tica); i piani, dal primo al quarto, dove si trovano gli appartamenti, ripartiti su più corpi scala; per finire il piano terrazza dove sono allocati dei piccoli ripostigli e/o lavatoi. Ha una struttura portante a telaio in cemento armato poggiata sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale (**AII.5**) e dal titolo di proprietà (**AII.3**) allegato alla presente perizia, è:

- un appartamento ubicato al civico 167 di Via Tica, piano Primo, scala "O" Interno 5, censito al foglio 34 Particella 742 sub. 235 (Cat.A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - rendita €604,25), facente parte di un edificio costruito anteriormente all'01/09/1967 così come dichiara la parte venditrice (dal titolo di proprietà Ail. 3) e dotato di regolare certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Siracusa in data 06/09/1963, prot. n.6356/As/Gen.
- Si compone, così come si evince nel rilievo eseguito dal sottoscritto (Ail.8 - planimetria dello stato dei luoghi), di un soggiorno e una cucina che sono in diretta comunicazione, di un corridoio che disimpegna i vari ambienti: tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno e un secondo servizio w.c. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il bagno e il secondo servizio sono piastrellati e sono dotati di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni. Gli infissi esterni sono realizzati a telaio in alluminio di colore bianco con intercapedine atta a contenere il vetrocamera, sono dotati di cassonetti per alloggiare gli oscuranti (persiane avvolgibili in plastica). Le porte interne sono costruite in legno tamburato. Altresì l'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata tramite scaldabagno elettrico collocato nel muro verticale del balcone prospiciente il cortile condominiale.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura interna e quella esterna non presenta alcun segno di umidità ed è perfettamente prosciugata ad eccezione di una modesta porzione di tompagnatura che è posta a confine con il Viale Tica ;
- gli ambienti di cui sopra risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'acquedotto comunale ;
- tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi attesta:

- la NON CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE. Ha verificato dal titolo di proprietà che l'intero immobile è stato costruito anteriormente all'01/09/1967 e che l'edificio

stesso è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato in data 06 settembre 1963 n.6356/As/Gen. Altresì ha riscontrato una difformità, tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto in data 23/09/1963 e il rilievo dello stato dei luoghi, che si denota unicamente nella distribuzione interna degli ambienti.

Infine predispone la vendita dell'immobile in un solo lotto di vendita, individuato con la lettera seguente (A) :

- appartamento ubicato al piano Primo, scala "O", interno 5 Viale Tica n.167 di Siracusa, censito nel catasto fabbricati al foglio 34 Particella 742 sub. 235 .
(Cat.A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - rendita €.604,25).

4) Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A):

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è l'appartamento posto al piano Primo, scala "O", interno 5 destinato a civile abitazione facente parte dell'edificio condominiale sito in Siracusa con ingresso al civico n.167 di Viale Tica (All.8 Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali (vedi All.5 Visura Storica e All.6 Planimetria Catastale) : foglio 34 P.lla 742 sub. 235 (Cat.A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - rendita €604,25). L'unità immobiliare, così come si evince dalla certificazione notarile ventennale allegata, è intestata a [REDACTED] proprietario per 1/1.

Coordinate G.P.S.: 37,084N; 15,284E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'abitazione oggetto del pignoramento (vedi All.7- documentazione fotografica) si trova al piano Primo con accesso da un vano scala comune denominata con la lettera "O". Vi si accede dal n.167 di Viale Tica, prima attraversando un porticato, poi percorrendo l'area di corte condominiale e infine entrando nel corpo scala che distribuisce in verticale tutti gli appartamenti. Si compone internamente di un soggiorno e una cucina che sono in diretta comunicazione, di un corridoio che disimpegna i vari ambienti: tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno e un secondo servizio w.c. Esternamente, di un balcone e una loggetta che si affacciano rispettivamente a sud-est nella corte condominiale e a nord-ovest nel viale Tica. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente areati e illuminati tramite aperture (finestre e porte) verso l'esterno di adeguate dimensioni. In particolare dalla cucina si accede direttamente alla loggetta, dal soggiorno invece si va verso il balcone. Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta dell'appartamento è di m.3.00.

- **Epoca di realizzazione** : 1963 .

- **Strutture in fondazione** : travi rovesce (e/o plinti) in cemento armato poggiati sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione** : portante a telaio in cemento armato, orizzontamenti a solaio in laterocemento, tramezzi interni con forati in laterizio di cm.8,00. Le compagnature di confine sono realizzate a doppia fila di forati con interposta camera d'aria (priva di coibentazione).
- **Finiture interne dell'appartamento** : tutti gli spazi abitativi sono regolarmente intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropitture. In particolare la cucina e il bagno risultano piastrellati con mattonelle in ceramica di media qualità.
- **Pavimentazione** : piastrelle in ceramica di media qualità.
- **Infissi esterni** : sono di qualità accettabile realizzati a telaio in alluminio (senza taglio termico) di colore bianco con intercapedine atta a contenere il vetro camera, sono dotati di cassonetti per alloggiare oscuranti avvolgibili esterni in plastica.
- **Infissi interni** : sono realizzati in legno tamburato di qualità accettabile.
- **Impianti** : l'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico, fognante sottotraccia a norma di legge ed è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante scaldabagno elettrico (o boiler) collocato nel muro verticale del balcone prospiciente il cortile condominiale.
- **Segni di dissesto e /o degrado** : internamente all'appartamento non sono stati rilevati, ad eccezione delle camere denominate "1" e "2". In particolare nella parete a confine con l'esterno (lato viale Tica) per una lunghezza di circa 2.00mx3.00m e per una porzione di solaio di circa 2,00mq sottostante la loggetta dell'appartamento superiore si sono riscontrati fenomeni di condensa superficiale (e/o umidità) con conseguente formazioni di muffe che di certo non sono rari e sono riscontrabili molto di frequente nelle costruzioni civili. La presenza di umidità all'interno della compagnatura è dovuta essenzialmente allo scarso potere isolante della parete e del solaio soprastante, probabilmente perché privi di coibentazione termica. Esternamente, lo scrivente ha constatato che il ballatoio dell'appartamento prospiciente l'area di corte condominiale è particolarmente deteriorato. L'erosione degli agenti atmosferici e delle acque meteoriche sull'involucro esterno dell'edificio, in particolare "la microfiltrazione di acque meteoriche, l'imbibizione del bordo e dell'intradosso della mensola", dovuta cicli di bagnatura e asciugatura ha provocato con il trascorrere del tempo il degrado del balcone e di conseguenza

ha causato fenomeni di distacco del copriferro e dell'intonaco stesso. Come nel caso in specie, spesso sulle parti aggettanti dei fabbricati si concentrano i problemi tecnici e si accaniscono gli agenti atmosferici, fino a renderli fatiscenti e in taluni casi, pericolosi.

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione** : internamente buono, ad eccezione delle zone di tompagnatura e della porzioni di solaio sopraindicate (nelle camere denominate "1" e "2"), esternamente accettabile.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata in maniera continuativa dal proprietario [REDACTED] dalla sua famiglia formata in totale da quattro unità.

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

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente ad esclusione delle spese condominiali.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sono riportati nella certificazione notarile ventennale redatta del Dott.ssa Daniela Corsaro notaio in Belpasso (vedi anche a pag.4-5 della presente relazione), sostitutiva del certificato ipocatastale.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Il sottoscritto ha verificato dal titolo di proprietà che l'intero immobile è stato costruito anteriormente all'01/09/1967 e che l'edificio stesso è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato in data 06 settembre 1963 n.6356/As/Gen. Altresì ha riscontrato una difformità, tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto in data 23/09/1963 (All.6) e il rilievo dello stato dei luoghi (All.8), che si evince unicamente nella distribuzione interna degli ambienti.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia.

Pertanto a seguito di ciò lo scrivente attesta la NON CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare. Al fine di eliminare la suddetta incongruenza è necessario presentare una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'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). La presente comunicazione riguarda un intervento di cui all'articolo 3, comma 5 della legge sopraindicata, con pagamento di sanzione al comune di Siracusa di € 1.000,00. Infine per concludere l'iter burocratico è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano).

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

_____ ha dichiarato in sede di sopralluogo (vedi verbale - All.2) che l'unità immobiliare è sprovvista di APE (attestato di prestazione energetica). Pertanto lo scrivente accertato ciò, ha provveduto a redigere il documento (All.9) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia al n.6686.

IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) .

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'aggregato urbano di Siracusa nei pressi di Viale Tica, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€. 950,00/metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Commerciale : V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

- Superficie Lorda Coperta	mq.117,19	+
- Loggetta prospiciente Viale Tica	mq. 6,90 x 0,35 = 2,42	+
- Balcone prospiciente area condominio	mq. 10,70 x 0,25 = 2,68	=
- Superficie Commerciale	mq. 122,29	

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

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€. 950,00} \times 122,29) = \text{€. 116.175,50}$$

CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI				
Superficie Lorda :				= 117,19 mq
Superficie Utile :				
Soggiorno:	4,75 x 1,85	=	8,79	mq+
	5,00 x 2,35	=	11,75	mq-
	0,60 x 0,40	=	0,24	mq=
			20,30	mq
Cucina :	4,85 x 3,50	=	16,97	mq
Bagno :	2,25 x 2,60	=	5,85	mq
Servizio w.c.	1,50 x 2,60	=	3,90	mq+
	0,30 x 0,60	=	0,18	mq=
			4,08	mq
Camera n.1 :	6,90 x 2,50	=	17,25	mq-
	0,60 x 1,40	=	0,84	mq-
	1,00 x 1,35	=	1,35	mq=
			15,06	mq
Camera n.2 :	4,85 x 2,40	=	11,64	mq+
	0,40 x 1,25	=	0,50	mq+
	2,00 x 1,30	=	2,60	mq=
			14,74	mq
Camera Matrimoniale :	3,95 x 3,65	=	14,42	mq+
	3,00 x 1,40	=	4,20	mq=
			18,62	mq
Corridoio :	1,10 x 3,55	=	3,91	mq+
	0,90 x 1,35	=	1,21	mq=
			5,12	mq
Sommano :			100,74	mq
Loggetta prospiciente Viale Tica :	1,55 x 4,45	=	6,90	mq
Balcone prospiciente area condominiale :	8,40 x 1,50	=	12,60	mq-
	3,80 x 0,50	=	1,90	mq=
			10,70	mq

	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
Superficie Utile:	100,74	0	0	0	100%
Loggetta su Viale Tica :	6,90				35%
Balcone area condominio :	10,70	0	0	0	25%
Superficie Lorda :	117,19	100%	100%	100%	100%

- Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di un appartamento destinato a civile abitazione nella zona limitrofa a Viale Tica è di 4,2(€/mq x mese):

$$4,2 \times 122,29 = \text{€} .513,62$$

$$\text{€} .513,62 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} .6.163,44$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 6.163,44 - (6.163,44 \times 0,25) = 6.163,44 - 1.540,86 = \text{€} .4.622,58$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 4,0\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€} .4.622,58 / 0,040 = \text{€} .115.564,50$$

$$V_{m2} = \text{€} .115.564,50$$

$$\text{Media dei valori di stima } \text{€} . (116.175,50 + 115.564,50) / 2 = \text{€} .115.870,00$$

in cifra tonda € . 115.870,00 (Centoquindicimilaottocentosettanta/00euro).

X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa (1/1 di proprietà [redacted] che non risulta divisibile.



5) Riepilogo

Lotto A) :

- appartamento ubicato al piano Primo, scala "O", interno 5 Viale Tica n.167 di Siracusa, censito nel catasto fabbricati al foglio 34 Particella 742 sub. 235 .

(Cat.A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - rendita €.604,25).

€. 115.870,00 (Centoquindicimilaottocentosettanta/00 euro).

- Le spese relative alla CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e alla successiva denuncia di variazione catastale, per eliminare la difformità riscontrata tra la planimetria catastale dell'appartamento depositata al catasto in data 23/09/1963 e il rilievo dello stato dei luoghi, ammontano a :

€. 3.500,00 (Tremilacinquecento/00 euro)

La somma suindicata comprende oltre alle spese tecniche, i bolli, i diritti di segreteria, la variazione catastale e la sanzione di € 1.000,00 al comune di Siracusa di cui all'articolo 3, comma 5 L.R. n. 16/2016 per opere già eseguite.

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata all'Avv. Corrado V. Giuliano (domiciliato in Siracusa, Via Nizza n.16) in rappresentanza di UNICREDIT S.p.A. ;
- tramite posta ordinaria al Sig. [REDACTED]

Palazzolo Acreide li 18/01/2018

Il C.T.U.
(Ing. Infantino Vincenzo)



ASTE
GIUDIZIARIE.it