



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura n° 129/2025 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Nel processo di esecuzione promosso da:

FIDITALIA SPA

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Siracusa, li 26/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera il giorno 03/07/2025 nella procedura n° 129/2024 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da FIDITALIA SPA contro [REDACTED] [REDACTED], per la stima del bene pignorato.

In data 08/07/2025 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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);
2. **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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. 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;
 - III. 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;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. 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;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. 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;

III. 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);

IV. 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:

i. 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;*

ii. *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;

iii. 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;

V. 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. 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 VI, 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;

VII. 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, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. 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 locativo 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX. 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;

X. 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.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili. Reperite le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si concordato con l'Avv. Claudio Lo Re, custode in questa procedura, la data per il sopralluogo, che è stato fissato per il giorno 11/09/2025 alle ore 17,30. In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza del custode e del proprietario ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento su due piani, sito a Cassibile, in via G. Giusti, 15.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 160, particella 1726, sub 1, piano terra e primo piano, cat A/3 con una rendita catastale di € 419,62, in testa in testa alla ditta: [REDACTED] (CF [REDACTED]) a [REDACTED]
[REDACTED]

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è un appartamento posto al piano terra e primo piano di un edificio residenziale a schiera, di due elevazioni fuori terra. L'edificio si trova a Cassibile, nella parte di più recente edificazione, un'area che per la sua localizzazione, ha un carattere prevalentemente residenziale. L'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie commerciale dell'immobile, è di 141 mq di cui 127 di superficie coperta, l'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Balconi, terrazzi, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono computati nella misura del del 25%, fino a mq. 25 e del 10% nella parte eccedente i 25 mq;

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno/ cucina	48,3 mq	56 mq	3,00 m	SUD - OVEST porta finestra 1,70 x 1,30 NORD - EST porta finestra 1,20 x 2,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Wc 1	2,9 mq	3,7 mq	3,00 m	Senza luce diretta	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Wc 2	3,7	3,9 mq	3,00 m	Senza luce diretta	scadente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Camera 1	11 mq	13 mq	3,00 m	SUD - OVEST porta finestra 1,20 x 2,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Camera 2	9,5 mq	12 mq	3,00 m	SUD - OVEST porta finestra 1,20 x 2,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Camera 3	16,7 mq	19 mq	3,00 m	NORD - EST porta finestra 1,20 x 2,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porta interna in legno tamburato
Wc 3	5,3 mq	7,4 mq	3,00 m	NORD - EST finestra 0,80 x 1,30	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Porte in legno tamburato
disimpegno	5,2 mq	6,7 mq	3,00 m	Senza luce diretta	buono Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura colorata
Vano scala	3,9 mq	3,9 mq	3,00 m	Senza luce diretta	buono

Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi buono: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico sotto traccia è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'appartamento è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. Nell'appartamento è installato un condizionatore, l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della sig.ra Stefania Scurria che la occupa con il marito Massimiliano Terranova.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- 1. TRASCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 12411, atto di divisione del Notaio Coltraro Giambattista Rep. 3488/2456 del 04/06/2009
- Soggetto a favore [REDACTED] CF [REDACTED]
- Soggetti contro: [REDACTED]
- Immobile: appartamento su due piani, sito a Cassibile, in via G. Giusti, 15, fg. 160, p.lla 1726, sub 1, piano terra e primo piano, cat A/3

2. ISCRIZIONE del 15/07/2009 - Registro Particolare 3422 Registro Generale 15416

- Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 3661/2589 del 14/07/2009, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Soggetto a favore SOCIETE' GENERALE MUTUI ITALIA S.P.A., con sede in Milano, C.F. 05774590961
- Soggetti contro:
 - 1. [REDACTED]
 - 2. [REDACTED]
- Immobile: appartamento su due piani, sito a Cassibile, in via G. Giusti, 15, fg. 160, p.lla 1726, sub 1, piano terra e primo piano, cat A/3

3. TRASCRIZIONE del 14/05/2025 - Registro Particolare 7192 Registro Generale 9655

verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giud Siracusa, Rep. 2055 del 23/04/2025

- Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 3661/2589 del 14/07/2009, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Soggetto a favore FIDITALIA S.P.A., con sede in Milano, C.F. 08437820155
- Soggetti contro:
 - 1. [REDACTED]
- Immobile: appartamento su due piani, sito a Cassibile, in via G. Giusti, 15, fg. 160, p.lla 1726, sub 1, piano terra e primo piano, cat A/3

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

Con atto di compravendita del Notaio Egidio Santangelo. Rep. n. 32465 de 05/05/1995, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data

10/05/1995 ai nn. 6885/5125, il terreno sulla quale insiste l'immobile veniva acquistato da

Con atto di divisione in data 4/6/2009 n. 3488/2456 del Notaio Coltraro Giambattista trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 09/06/2009 ai nn. 12411/8415, il bene oggetto di esecuzione viene assegnato in piena proprietà all'

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 340 del 16/10/2006 rilasciata dal Comune di Siracusa a

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati alla succitata concessione edilizia, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato esiste delle difformità.

Al piano terra, rispetto a quanto previsto dalla planimetria approvata con la concessione edilizia (che indicava un locale garage), è stata accertata la presenza di un soggiorno con angolo cottura e la sostituzione del portone del garage con una finestra.

Nel cortile interno dell'immobile oggetto di perizia è stata riscontrata la presenza di una struttura realizzata in assenza di titolo edilizio, con caratteristiche costruttive leggere e precarie.

La costruzione, con una superficie di circa 30 m², è composta da:

- Muratura perimetrale sp. 10 cm con rivestimento a cappotto
- Copertura in lastre di ondulina
- Infissi e pavimentazione interna

Tale manufatto è da considerarsi abusivo e quindi oggetto di demolizione per il ripristino dello stato legittimo dell'area.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica **D** come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Come già evidenziato esiste una difformità tra lo stato di fatto e il titolo edilizio. l'immobile non è conforme urbanisticamente, anche se lo è catastalmente.

In questa perizia si è scelto di stimare l'immobile nello stato legittimo (conforme al titolo edilizio), quindi stimando il piano terra come garage, e non come soggiorno abitabile.

- Stima del primo piano

La valutazione dell'immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima: il criterio di stima del Valore di Mercato e il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi. Dalla media dei due valori calcolati si ottiene il valore stimato dell'immobile.

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO definito come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	1.187,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	1.095,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	986,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione di tipo economico (Anno 2025 semestre 1)	Min 510,00 €/mq Max 760,00 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 925,00 €/mq

Consideriamo la superficie commerciale pari a 68,5 mq,

Il valore dell'immobile sarà

$\text{mq } 68,5 \times 925,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 63.362,5$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: buono	1,00
Zona: centrale	1,20
Tipologia: appartamento	1,00

Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: buoni	1,00
Orientamento: buono	1,00

$$V_x = PRZ \text{ medio} * \Pi k_j$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 925 \times 1,00 = \text{€/mq } 925,00$$

$$\text{valore complessivo: mq } 68,5 \times 925,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 63.362,50$$

- La stima per capitalizzazione dei redditi é l' operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo
- il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il procedimento di stima Analitica per Capitalizzazione dei redditi si basa su cinque punti:

1. Esame dei fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile;
2. Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona;
3. Determinazione delle spese medie annue (S);
4. Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
5. Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V);

La capitalizzazione V del reddito medio annuo sarà dato da:

$$V = (R - S) / r$$

Considerando:

il Valore di locazione pari a 3,1 €/mq x mese (valore pubblicati sull'Osservatorio del mercato immobiliare per le abitazioni di tipo economico ricadenti in quella specifica zona di zona di Cassibile) da cui deriva un reddito medio annuo R pari a € 2.548,00;

le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari all'8% di R, le perdite per sfritti ed insolvibilità pari circa al 4% di R, la quota annua di ammortamento pari al 3% di R, e le imposizioni fiscali annue pari al 12% di R;

si avrà a fronte di un Reddito lordo medio annuo R= € 2.548,00, una Spesa media annua pari al 27% di R

$$S = 688,014 \text{€}$$

Considerando un valore di capitalizzazione pari al 3%, si otterrà

$$V = (2.548,00 - 688,014) / 0.03 = 62.006,2 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 62.684,35

➤ Stima del box auto

- criterio della stima del VALORE DI MERCATO

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	388,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	400,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	450,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI	Min 330,00 €/mq
Abitazione di tipo economico	Max 490,00 €/mq
(Anno 2025 semestre 1)	Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 411,35 €/mq

Consideriamo la superfice commerciale pari a 56,00 mq,

Il valore dell'immobile sarà

mq 56,00 x 411.35 €/mq = **€ 23.035,00**

- La stima per capitalizzazione dei redditi

Considerando:

- ☐ Superficie: 56 mq
- ☐ Canone mensile stimato: $56 \text{ mq} \times € 1,8/\text{mq} = € 1.000,80/\text{mese}$
- ☐ Canone annuo lordo: $€ 100,80 \times 12 = € 1.209,60/\text{anno}$

Secondo la letteratura tecnica, si può ipotizzare una deduzione per spese/ imposte/ manutenzioni dell'ordine del ~25% del reddito lordo.

Spese dedotte: $€ 1.209,60 \times 25\% = € 302,40$

Reddito netto annuo stimato: $€ 1.209,60 - € 302,40 = € 907,20$

Indicativamente, per immobili a reddito tipo garage/box auto si possono considerare tassi di capitalizzazione r del 6%.

Valore stimato = $\text{Reddito netto annuo} \div \text{tasso di capitalizzazione}$
 $= € 907,20 \div 0,06 \approx € 15.120,00$

Il valore dell'immobile, dato dalla media dei valori prima ricavati, sarà pari a € 19.077,50

Il Valore dell'immobile ottenuto sarà quindi pari alla somma del valore dell'appartamento al primo piano e del garage al piano terra e sarà quindi

$62.684,35 + 19.077,50 = 81.761,85$

Tale valore dovrà essere adeguato decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica ;

Nello specifico:

Si prevede il ripristino della destinazione originaria del locale (garage), mediante:

1. Demolizione tramezzi interni e rimozione finiture
2. Disattivazione impianti cucina (idrico/gas/scarichi)
3. Rimozione finestra e riapertura vano porta garage
4. Fornitura e posa porta basculante
5. Ripristino pavimentazione carrabile
6. Modifica impianto elettrico
7. Opere murarie e di finitura
8. Spese tecniche e sicurezza

Stima sommaria dei costi (importi al netto di IVA)

- Demolizioni e smaltimento - 2.000,00
- Opere murarie e intonaci - 1.500,00
- Fornitura e posa porta garage - 1.500,00
- Pavimentazione carrabile interna - 1.000,00
- Adeguamento impianti - 800,00
- Opere di finitura (rasature, tinteggiature) - 1.000,00
- Spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza) - 2.000,00

L'importo stimato per il ripristino delle condizioni originarie del piano terra dell'immobile, in conformità con il titolo edilizio, è pari a **€ 9.800,00**, al netto di IVA e spese accessorie.

Stima dei costi di demolizione dei vani abusivi. (importi al netto di IVA)

- Demolizione copertura in ondulina e smaltimento - 300,00
- Demolizione murature perimetrali leggere (sp. 10 cm + cappotto) - 900,00
- Rimozione infissi e chiusure verticali - 200,00
- Demolizione pavimentazione interna e massetto - 500,00
- Carico, trasporto e smaltimento macerie - 600,00
- Spese tecniche e sicurezza cantiere - 500,00

L'importo necessario per l'integrale demolizione e smaltimento della struttura abusiva è stimato in **€ 3.000,00**, al netto di IVA e oneri eventuali

- spese per la segnalazione certificata di Agibilità **€ 3.550,00**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad €

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a: 16.350,00

€ 81.761,85 - € 16.350,00 = € 65.411,85

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile sito in Siracusa, nella zona di Cassibile, Via G. Giusti n.15 è pari a € 65.411,85

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;
- all 2. Documentazione fotografica;
- all 3. Copia elaborato planimetrico;
- all 4. Planimetria catastale;
- all 5. estratto di mappa;
- all 6. Visura storica;
- all 7. Ispezione ipotecaria;
- all 8. richiesta Comune di Siracusa
- all 9. Copia autorizzazione edilizia;
- all 10. Attestato di prestazione energetica;
- all 11. Invio perizia alle parti;
- all 12. Schema di parcella.

Il 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, 25/10/2025

IL C.T.U.

Arch. Sabrina Blundo