

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 138/2023 R.G. Es**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da :



Nei confronti di :



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera  
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

**RELAZIONE DI PERIZIA**

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 lotto individuato con la lettera (A)</u> .....	.....
- I) <u>Individuazione dei beni</u> :.....	.....
- II) <u>Descrizione complessiva e sintetica del bene</u> :.....	.....
- III) <u>Individuazione dello stato di possesso dell'immobile</u> : .....	.....
- IV) <u>Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente</u> : .....	.....
- V) <u>Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente</u> :.....	.....
- VI) <u>Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene</u> :.....	.....
- VII) <u>Irregolarità urbanistica o edilizia</u> :.....	.....
- VIII) <u>Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica</u> : ....	.....
- IX) <u>Valutazione del bene (Giudizio di Stima)</u> :.....	.....
- X) <u>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 CONCITA CULTRERA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.138/2023 R.G. Es**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da :

[REDACTED]

Nei confronti di :

[REDACTED]

**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.

Essendo stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 14/09/2023, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.138/2023 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da [REDACTED], contro [REDACTED],

**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) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (All.3) Copia della Visura Storica Catastale ;
- (All.4) Copia Planimetria Catastale ;
- (All.5) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.6) Documentazione Fotografica ;
- (All.7) APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Altresi, dal certificato notarile (attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari art.567 2° comma c.p.c.) redatto dal Dott. Carlo Federico Tuccari notaio in Roma ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni.

**B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL SIGNOR GANGI Giuseppe Graziano e dei suoi danti causa nel ventennio suddetto:**

1) a favore del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (indicato nella nota di trascrizione come acquirente a titolo personale) ed a carico della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (indicata nella nota di trascrizione come titolare di bene personale), formalità eseguita in data [REDACTED] [REDACTED], mediante il quale la [REDACTED] ha venduto al Signor [REDACTED] la proprietà e, come precisato nel solo "quadro d" della nota di trascrizione, ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto di coabitazione del cespite oggetto della presente certificazione all'epoca riportato nel catasto fabbricati al [REDACTED];

2) a favore della Signora [REDACTED] ed a carico dei signori [REDACTED] [REDACTED] formalità eseguite in data [REDACTED] [REDACTED] rep. impr., mediante il quale la [REDACTED] del compendio immobiliare oggetto della donazione effettuata in pari data dal [REDACTED] in favore suo e dei signori [REDACTED] [REDACTED], si è attribuita a titolo di divisione la piena proprietà di una casa terranea con accesso da Via Mazzini n.29 riportata in Catasto all'Articolo rt. 10075 .

**C) STATO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CONTRO IL SIGNOR [REDACTED] nel ventennio suddetto:**

1) A carico del Signor [REDACTED] per il periodo al giorno 8 ottobre 2004 al giorno 7 luglio 2023:  
- formalità eseguita in data 29 settembre 2021 al n.1734 reg.part., ipoteca giudiziale di € 25.000,00 (venticinquemila/00) iscritta in favore della società [REDACTED] [REDACTED] a garanzia della [REDACTED]



sorte di € 20.526,68 (ventimilacinquecentoventisei/68) in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Roma in data 19 marzo 2021;

- formalità eseguita in data 7 luglio 2023 al n.10323 reg.part., pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

- formalità eseguita in data 10 luglio 2023 al n.10396 reg.part., pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

2) A carico della [REDACTED] per il periodo al giorno 1° gennaio 2003 al giorno 29 ottobre 2004:

- nulla.

### 3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali, come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto, si è recato il giorno 10 del mese di novembre dell'anno 2023 alle ore 10:00 (vedi verbale All.1), nei luoghi oggetto della controversia. Li erano presenti i signori: [REDACTED] in qualità di proprietario, [REDACTED] locataria dell'immobile, il custode giudiziario [REDACTED]

Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separato foglio al fine di poter espletare la relazione in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata all'interno dell'agglomerato urbano in zona omogenea "B" che comprende le aree di completamento del centro urbano esistente adiacente al centro storico del vigente Piano Regolatore Generale. Il manufatto edilizio è stato costruito così come si evince dal titolo di proprietà (All.2) in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'accessibilità all'edificio è buona, vi si giunge da diverse direzioni, nello specifico vi si può arrivare percorrendo da sud-est verso nord-ovest la Via Vitt. Emanuele, strada che attraversa l'intera cittadina, svoltando per le vie ortogonali ad essa in direzione nord-est, si giunge nella Via Giuseppe Mazzini che si trova ai margini dell'abitato. Le coordinate GIS dell'abitazione sono state individuate con l'ausilio di Google maps : 37,034620N; 15,065650E.

L'edificio si sviluppa su un solo livello a piano terra, ha una struttura portante in muratura pietra calcarea variamente sbazzata e malta cementizia dello spessore variabile 45-55cm, poggia



sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea tramite cordolo di fondazione in muratura. Gli orizzontamenti sono costituiti da volte di "cannucciato e gesso"; al di sopra è posto il tetto a falde inclinate composto dalle tegole tradizionali poggiate sul tavolato e le travi sottostanti ancorate alla muratura portante.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale (**All.3**) allegata alla presente perizia, è :

- una civile abitazione ubicata al civico 29, piano terra, di Via Giuseppe Mazzini, censita al foglio 17 Particella 4969 (Cat.A/5 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.104,58).

La distribuzione interna degli ambienti dell'intero edificio (**All.5**-planimetria dello stato dei luoghi), si compone di: un vano ingresso che funge da collegamento a un'ampia cucina-pranzo e una camera da letto matrimoniale. Dalla cucina-pranzo si accede a un lucernario e a un piccolo cucinino che a sua volta è collegato a un bagno. Infine il lucernario è collegato a un modesto ripostiglio e a un locale di deposito.

Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture, in particolare la cucina-pranzo e l'ingresso sono rivestite con pannelli in PVC abbastanza antiquati, il bagno è piastrellato ed è dotato di tutti i componenti igienico sanitari, anche la parete del cucinino è fornita di piastrelle di qualità accettabile. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni ad eccezione del bagno che è privo di finestre.

Gli infissi esterni che confinano con Via G. Mazzini sono realizzati di discreta fattura a telaio in alluminio di color legno scuro senza taglio termico con intercapedine atta a contenere il vetrocamera, invece quelli che sporgono nel lucernario sono alcuni in alluminio con vetro semplice vetusti e obsoleti, altri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa fattura. L'appartamento, altresì, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, è privo di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata tramite uno scaldabagno elettrico che è ubicato all'interno del bagno.

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

- la muratura esterna presenta modesti segni di umidità ben circoscritti ed è quasi del tutto prosciugata;
- la muratura interna non presenta segni di efflorescenze e umidità. Le pareti 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.

Lo scrivente a seguito della verifica dei luoghi predispone la vendita dell'edificio in un lotto individuato con la lettera seguente (A) :

- (A) civile abitazione ubicata in Via Giuseppe Mazzini n.29 di Canicattini Bagni (SR) , censita in catasto al Foglio 17 Particella 4969 (ex 201)  
(Cat.A/5 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.104,58).

#### **4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera "A":**

##### **I) Individuazione dei beni.**

Il lotto individuato con la lettera (A) è la **civile abitazione** ubicata al piano terra di Via Giuseppe Mazzini n.29 in Canicattini Bagni, (All.5 Planimetria Stato dei Luoghi).

**Dati Catastali lotto (A)** - (vedi All.3 Visura Storica Catastale e All.4 Planimetria Catastale):  
foglio 17 P.IIa 4969 - ex P.IIa 201 - (Cat.A/5 -Classe 2 -Consistenza 4,5 vani -rendita €.104,58).

L'unità immobiliare, così come si evince dalla certificazione notarile allegata, è intestato a [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di bene personale.

**Coordinate G.P.S.:** 37,034620N; 15,065650E; individuate con l'ausilio di Google maps.

##### **II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.**

L'edificio ha un lotto lungo e stretto con all'interno un lucernario (vedi All.5 - planimetria dello stato dei luoghi), confina nei tre lati rispettivamente sudest, sudovest e nordovest con altrui proprietà mediante parete comune cieca, ha un solo prospetto fronte strada (lungo la Via Giuseppe Mazzini) con ingresso al civico n.29. Si compone di un vano ingresso stretto e lungo direttamente collegato con la cucina-pranzo e la stanza da letto matrimoniale. Dalla cucina-pranzo si accede a un lucernario e a un piccolo cucinino che a sua volta è collegato a un bagno. Infine dal lucernario si accede a un ripostiglio e un locale di deposito.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta è di mt.3,40 per l'ingresso, di mt.3,60 per la camera da letto, mt.3,05 per la cucina-pranzo e infine di mt.2,80 per il bagno e il cucinino.

- **Epoca di realizzazione** : antecedente al 1967 .



- **Strutture in fondazione** : cordoli in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia poggiati direttamente sul terreno di sedime presumibilmente formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione** : portante in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia. Gli orizzontamenti sono realizzati a volte in “camorcanna” o “cannucciato e gesso”. Il tetto di copertura è a falde composto dalle tegole tradizionali, il tavolato in legno e gli arcarecci debitamente ancorati alla muratura portante.
- **Finiture interne dell'appartamento.** Tutti gli spazi abitativi sono regolarmente rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture. In particolare si fa presente che le pareti dell'ingresso e della cucina-pranzo sono rivestite con pannelli in pvc antiquati.
- **Pavimentazione.** Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in “scaglietta” o graniglia di marmo presumibilmente risalenti agli anni settanta. Il pavimento della stanza da letto si è accertato che è stato rivestito con parquet laminato di colore grigio chiaro. La parete del cucinino e il bagno sono dotati di piastrelle in gres-porcellanato di qualità accettabile. Il bagno, altresì, è dotato di tutti i componenti igienico sanitari.
- **Infissi esterni** che confinano con Via G. Mazzini sono realizzati di discreta fattura a telaio in alluminio di color legno scuro senza taglio termico con intercapedine atta a contenere il vetrocamera, internamente sono dotati di scurettili; invece quelli che sporgono nel lucernario sono, vetusti e obsoleti, in alluminio con vetro semplice. Infine la finestra che si affaccia dalla cucina-pranzo al lucernario è realizzata in legno, è anch'essa vecchia e ammalorata.
- **Infissi interni** sono realizzati in legno tamburato di modesta fattura.
- **Impianti.** La casa di abitazione è dotata di impianti: elettrico, idrico, fognante sottotraccia ed è priva di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante uno scaldabagno elettrico (o boiler) installato dentro il bagno.
- **Segni di dissesto e /o degrado** : internamente non sono stati osservati fenomeni di umidità o efflorescenze, anche perché la maggior quantità delle pareti sono ricoperte da un rivestimento in PVC sufficientemente obsoleto. Esternamente alla civile abitazione, nel prospetto principale sono stati rilevati modesti fenomeni di umidità o efflorescenze ben circoscritte. (vedi doc. fotografica **All.6** foto n.ri 1-2-3-4).

- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione** : -internamente scadente ed esternamente mediocre. L'intonaco esterno nel prospetto principale si presenta ben coeso e in buono stato di conservazione.

**III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile.**

Allo stato attuale l'immobile è occupata in maniera continuativa dall'affittuaria, la sig.ra

██████████

**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.

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

Sono riportati nella certificazione notarile ventennale redatta dal ██████████  
██████████ notaio in Roma.

**VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.**

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, prima ha visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Canicattini Bagni, ha osservato che non ci sono progetti depositati in riferimento all'unità immobiliare suddetta, che pertanto l'edificio è stato edificato privo di concessione edilizia in data anteriore all'anno 1967. Ha infine verificato che la planimetria catastale (All.4) depositata in catasto in data 14/02/1964 è lievemente difforme rispetto a quella dello stato dei luoghi (All.5). Risultano delle modeste incongruenze nella distribuzione interna in corrispondenza del cucinino e del lucernario probabilmente dovute a una errata rappresentazione grafica.

**VII) Irregolarità urbanistica o edilizia.**

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' URBANISTICA ma non quella CATASTALE dell'immobile anzidetto. Pertanto è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano), per un totale di spesa complessiva di €.400,00 (Quattrocento/00).

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

Lo scrivente ha constatato tramite intercorsi telefonici dalle dichiarazioni del proprietario che l'immobile è privo di APE, pertanto, ha provveduto a redigere il documento (All.7) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco nuovo dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

### IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) LOTTO "A".

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 sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione di tipo economico posti nell'aggregato urbano di Canicattini Bagni (SR) nei pressi di Via Giuseppe Mazzini 29, risultano assestati su un valore medio di  $V_s = \text{€. } 450,00/\text{metroquadro}$ .

Valore Medio della Superficie Commerciale :  $V_s$

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

Coefficiente di Vetustà con i-esima destinazione d'uso :  $K_i$

(\*\*\*Coefficiente di Vetustà per stato di conservazione : Normale - 1 ; Medioere - 0,80 ; Scadente - 0,60)

Considerando che lo stato di conservazione della civile abitazione suddetta è scadente, si è considerato il coefficiente :  $K_i = 0,60$

Essendo la Sup. Commerciale :  $S_1 = \text{mq. } 113,68$

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

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_i = \text{€. } 450,00 \times 113,68 \times 0,60 = \text{€. } 30.693,60$$

#### **CONTEGGI Superficie Utile :**

1) Ingresso	1,75 x 5,70 : .....	= 9,97 mq
2) Camera Letto	3,70 x 5,70 : .....	= 21,09 mq
3) Cucina-Pranzo	5,65 x 4,65 : .....	= 26,27 mq
4) Cucinino	3,25 x 2,15 : .....	= 6,99 mq
5) Bagno	1,90 x 2,30 : .....	= 4,37 mq
6) Ripostiglio	1,40 x 2,25 : .....	= 3,15 mq
7) Locale Deposito	(3,35x2,85) + (0,85x2,15):.....	= 11,37 mq
<b>Sommano</b>		<b>83,21 mq</b>
Lucernario	(3,35x2,55) + (0,95x1,55):.....	= 10,01 mq



	mq.	Incid. Comm.
Superficie Utile :	83,21	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni :	25,47	100%
Lucernario :	10,01	50%
<b>Superficie Commerciale :</b>	<b>113,68</b>	

Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso l'anno 2023 primo semestre. Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula :

CALCOLO VALORE DI MERCATO	CIVILE ABITAZIONE	CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.																																							
Valore Normale - Valore Normale Unitario X Superficie (mq)																																									
Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :																																									
$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K \times \text{C.C.}$																																									
Dove Val. OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e K rappresenta la media ponderale di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di Piano) ed è calcolata con la seguente formula :																																									
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$																																									
dove :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>K1 (Taglio Superficie)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 45 mq</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Oltre 45 mq fino a 70 mq</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Oltre 70 mq fino a 120 mq</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Oltre 120 mq fino a 150 mq</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Oltre 150 mq</td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>	K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	fino a 45 mq	1,0	Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Oltre 150 mq	0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>K2 (Livello di Piano)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piano Seminterrato</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Piano Terra</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Piano Prima</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Piano Intermedio</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Piano Ultima</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Piano Attico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente	Piano Seminterrato	0,0	Piano Terra	0,2	Piano Prima	0,4	Piano Intermedio	0,5	Piano Ultima	0,8	Piano Attico	1,0	Garage	1,0												
K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente																																								
fino a 45 mq	1,0																																								
Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8																																								
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5																																								
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3																																								
Oltre 150 mq	0,0																																								
K2 (Livello di Piano)	Coefficiente																																								
Piano Seminterrato	0,0																																								
Piano Terra	0,2																																								
Piano Prima	0,4																																								
Piano Intermedio	0,5																																								
Piano Ultima	0,8																																								
Piano Attico	1,0																																								
Garage	1,0																																								
e dove C.C. è un coefficiente correttivo che dipende dalla Categoria Catastale secondo la seguente Tabella di Riferimento :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria Catastale</th> <th>Corrispondenza O.M.I.</th> <th>Coeff. Correttivo (C.C.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</td> <td>Abitazione Signorile</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/2 (Abitazione tipo Civile)</td> <td>Abitazioni Civili</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/3 (Abitaz. tipo Economica)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/4 (Abitazione Popolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/7 (Abitazione in Villini)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/8 (Abitazione in Ville)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</td> <td>Abitazione di Lusso</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/10 (Uffici e Studi Privati)</td> <td>Uffici</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</td> <td>Abitazione Tipica del luogo</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>C/6 (Garage, Stalla)</td> <td>Posti Auto Coperti/Scoperti</td> <td>1,20</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)	A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20	A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20	A/3 (Abitaz. tipo Economica)	Abitazione Economica	1,20	A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05	A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)	Abitazione Economica	1,10	A/6 (Abitaz. tipo Rurale)	Abitazione Economica	1,20	A/7 (Abitazione in Villini)	Ville e Villini	1,20	A/8 (Abitazione in Ville)	Ville e Villini	1,10	A/9 (Castelli, Palazz. Storici)	Abitazione di Lusso	1,50	A/10 (Uffici e Studi Privati)	Uffici	1,50	A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)	Abitazione Tipica del luogo	1,20	C/6 (Garage, Stalla)	Posti Auto Coperti/Scoperti	1,20		
Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)																																							
A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20																																							
A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20																																							
A/3 (Abitaz. tipo Economica)	Abitazione Economica	1,20																																							
A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05																																							
A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)	Abitazione Economica	1,10																																							
A/6 (Abitaz. tipo Rurale)	Abitazione Economica	1,20																																							
A/7 (Abitazione in Villini)	Ville e Villini	1,20																																							
A/8 (Abitazione in Ville)	Ville e Villini	1,10																																							
A/9 (Castelli, Palazz. Storici)	Abitazione di Lusso	1,50																																							
A/10 (Uffici e Studi Privati)	Uffici	1,50																																							
A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)	Abitazione Tipica del luogo	1,20																																							
C/6 (Garage, Stalla)	Posti Auto Coperti/Scoperti	1,20																																							
NEL CASO IN ESAME PER LA VENDITA SI OTTIENE :																																									
K1 (Taglio Superficie) -	0,30	Valore OMI min - 440,00 €																																							
K2 (Livello di Piano) -	0,20	Valore OMI max - 640,00 €																																							
K = ( K1 + 3 x K2 ) / 4 =	0,225	C.C. (Coeff. Correttivo) - 1,1																																							
e, applicando, le su esposte formule, si ottiene un																																									
Valore Normale Unitario = Val. OMI min + ( Val. OMI max - Val. OMI min ) x K x C.C. = 489,50 €																																									

Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale e per il coefficiente  $K_i = 0,60$ , considerato che lo stato di conservazione della civile abitazione suddetta è scadente si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i \times K_i = \text{€. } 489,50 \times 113,68 \times 0,60 = \text{€. } 33.387,82$$

Effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti si ha :

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€. } 30.693,60 + \text{€. } 33.387,82) / 2 = \text{€. } 32.040,71$$

- **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 commerciale di una civile abitazione nella zona limitrofa a Via Giuseppe Mazzini ha un valore che oscilla tra un min. di 1,40(€/mq x mese) e un max. di di 2,10(€/mq x mese), considerando che l'abitazione ha uno stato di conservazione scadente ed è priva di impianto di riscaldamento si è scelto il valore di : 1,40(€/mq x mese)

$$1,40 \times 113,68 = \text{€. } 159,15$$

$$\text{€. } 159,15 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€. } 1909,80$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto:  $RI = 1909,80 - (1909,80 \times 0,25) = 1909,80 - 477,45 = \text{€. } 1432,35$

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 :

$$\text{Immobile} = \text{€. } 1432,35 / 0,040 = \text{€. } 35.808,75$$

$$V_{m4} = \text{€. } 35.808,75$$

- **Stima del più probabile valore venale :**

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'immobile il più probabile valore venale :

$$V_m \text{ (stima)} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€. } 32.040,71 + \text{€. } 35.808,75) / 2 = \text{€. } 33.924,73$$

**in cifra tonda €. 33.900,00 (Trentatrèmilanovecento / 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

**5) Riepilogo**

**Lotto A):**

civile abitazione ubicata al piano terra di Via Giuseppe Mazzini n.29 in Canicattini

Bagni (SR), censita in catasto al foglio 17 Particella 4969 (ex. P.IIa 201).

(Cat.A/5 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.104,58);

**€. 33.900,00 (Trentatrèmilanovecento / 00euro).**

- Le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano) ammontano complessivamente a : **€. 400,00 (Quattrocento / 00euro).**

**Dalla stima si ha : €. 33.900,00 -**

**a dedurre le spese : €. 400,00 =**

---

**€. 33.500,00 (Trentatrèmilacinquecento / 00euro).**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'III.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 ordinaria al Sig. [REDACTED].

Palazzolo Acreide li 04/12/2023

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

