

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Procedura Esecutiva iscritta al n°139/2013 R.G.**

G. E. : Dott.ssa Concita CULTRERA
contro

[REDACTED]

promossa da

[REDACTED]

Udienza: 04-02-2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**Integrazione ed aggiornamento della Perizia Estimativa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 18/06/2024 ha ricevuto l'incarico di redigere una relazione di stima integrativa e di aggiornamento dei beni oggetto del pignoramento relativo alla procedura in oggetto, con riferimento ai quesiti peritali posti dall'Avvocato Gabriele Galota, delegato alla vendita e custode dei beni, nonché dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera, che per completezza qui di seguito si riportano:

1. PROVVEDERE:

- 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;*

2. REDIGERE 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;*

II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

- III.** *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;*

- IV.** *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);

v. *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:*

- *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;*

- *iscrizioni di ipoteche;*

- *trascrizioni di pignoramenti;*

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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;

VI. 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;

VII. 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;

VIII.

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



salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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

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

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. *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;

- XI.** *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;*

LOTTO 1:

Appartamento al piano secondo sito in Via Monte Rosa n°9 – 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.la 216 sub. 11.

quesito 1.I)

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un appartamento per civile per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale sviluppato su tre elevazioni fuori terra e terrazzo piano calpestabile di copertura, inserito in un contesto economico. L'immobile è situato all'interno del centro abitato del Comune di Siracusa in posizione periferica occidentale – zona Villaggio Miano del viale Epipoli - Quartiere Neapolis, con accesso diretto dalla pubblica via denominata Via Monte Rosa, all'altezza del numero civico 9.

Il bene confina a nord con altra ditta, ad est con vano scala ed altra

ditta, a sud e ad ovest con affaccio su pubblica via, salvo altri e più precisi confini.

Il bene del lotto 1 risulta essere censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
41	216	11	Piano secondo	A/3 Cl. 2	6 vani	€. 464,81

Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata si evince che:

- l'immobile risulta ubicato (correttamente) all'indirizzo: Via Monte Rosa n.9;
- L'immobile è in testa per la quota di 1/1 della piena proprietà al

[REDACTED]

quesito 1.II)

Il CTU, a seguito delle indagini propedeutiche svolte al fine di individuare e descrivere correttamente il bene oggetto di stima, ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'estratto di mappa, la visura catastale storica e la planimetria catastale dell'immobile.

quesito 1.III)

Il bene in oggetto sarà identificato successivamente come "LOTTO 1"

quesito 2.I)

Dal sopralluogo effettuato in data 05-12-2024 a seguito dell'intesa



con il Custode Giudiziario e delegato alla vendita Avv. Gabriele Galota, anch'egli presente alle operazioni peritali, è emerso che l'unità immobiliare è inserita all'interno di un edificio condominiale a quattro elevazioni fuori terra, in un contesto di edilizia economica; più precisamente è ubicata al secondo piano interno 11. L'accesso all'edificio è diretto dalla pubblica via, denominata via Monte Rosa all'altezza del numero civico 9.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata dalla prevalente destinazione residenziale.

Essendo una zona abitata del centro cittadino, è servita dai servizi essenziali di quartiere quali uffici, istituti scolastici, impianti sportivi e negozi di vario genere, nonché dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile è individuato con le coordinate: Latitudine 37.081447 – Longitudine 15.253185

quesito 2.II)

L'edificio abitativo è stato realizzato con una struttura portante in cemento armato ordinario, i solai piani sono latero-cementizi gettati in opera, tamponamenti esterni con mattoni di laterizi a doppia fodera, tramezzi in laterizi e presenta quattro elevazioni fuori terra. Il solaio di copertura è con una struttura in laterocemento di tipologia piana direttamente accessibile ed interamente calpestabile. Esternamente il condominio si presenta in parte ristrutturato ed in parte in mediocre stato di manutenzione riscontrabile in maniera più rilevante lungo il fronte di sud-ovest, con evidente stato fessurativo superficiale in corrispondenza delle travi di interpiano per un



ammaloramento delle porzioni in cemento armato determinato da lievi infiltrazioni esterne. I prospetti sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina di colore chiaro. Gli infissi esterni sono del tipo in metallo non a tenuta di colore bianco con vetro semplice completati con oscuranti del tipo ad avvolgibile in materiale plastico di colore marrone, mentre gli infissi interni sono in legno di colore noce del tipo tamburato.

Internamente l'appartamento è costituito da un ingresso sul quale si affacciano tre porte che immettono rispettivamente su di un piccolo ripostiglio, una camera ed un corridoio dal quale si accede ad un wc-lavanderia, ad una camera matrimoniale, alla cucina abitabile, al soggiorno ed al bagno. Tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio, sono dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale; inoltre, l'immobile presenta due balconi su due lati adiacenti, uno dei quali è stato parzialmente chiuso con una struttura amovibile in alluminio e vetro per essere utilizzato come locale di sgombero. L'appartamento presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione con ceramica monocottura di colore chiaro, così come nei servizi. I bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di circa 2,00 metri di diverso colore, le restanti camere sono intonacate e tinteggiate con pittura tamponata di diversi colori e tonalità nei vari ambienti abitativi.

L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia perfettamente funzionanti e da n.3 pompe di calore, ma è privo di impianto di riscaldamento. Nulla è dato sapere circa la conformità

degli impianti alle normative vigenti in materia.

L'appartamento è dotato, altresì, di porta di accesso del tipo blindato.

La superficie commerciale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 117 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta dell'appartamento (109,90 mq), quelle dei balconi (22,70 mq) moltiplicate per un coefficiente correttivo pari a 0,30 trattandosi di superfici non residenziali.

Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile risulta pari a:

- Superficie Abitazione: Piano secondo - mq. $109,90 \times 1,00 =$ mq. 109,90
- Balconi Piano secondo - mq. $22,70 \times 0,30 =$ mq. 6,80

TOTALE Superficie Commerciale: mq. 116,70

L'appartamento, in dettaglio, è composto da:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PIANO SECONDO	
Ingresso	4,55
Soggiorno	20,30
Cucina	25,00
Bagno	6,15
Ripostiglio	1,75
Disimpegno	5,40
Camera 1	15,05
Camera 2	15,30
Wc - Lavanderia	4,05

L'altezza interna utile netta è di 2,96 metri

quesito 2.III)

A seguito dei colloqui telefonici intercorsi tra il CTU ed il Custode Giudiziario Avv. Gabriele Galota, alla luce della richiesta di integrazione nonché aggiornamento della perizia di stima depositata in data 16/04/2014, si è convenuto di procedere ad ulteriore sopralluogo, concordato per il giorno 05.12.2024 ore 15:00, previa comunicazione alla parte esecutata.

Il giorno 05.12.2024 il CTU, si è recato presso l'immobile di via Monte Rosa n.9 nel territorio del Comune di Siracusa, dove era atteso dallo stesso Custode e [REDACTED], il quale si è reso disponibile a fare visionare l'immobile allo scrivente, a fare effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto accertare che l'immobile è abitato regolarmente dalla parte esecutata.

[REDACTED]

notaio [REDACTED] in data 06 febbraio 2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 21 febbraio 2003 ai nn.

[REDACTED]

- [REDACTED]

Territorio di Siracusa il 03 gennaio 1991 ai nn. 522/455, da



[REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava regolarmente abitato dal [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

quesito 2.IV)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

quesito 2.V)

Sulle unità immobiliari oggetto della presente, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 21 febbraio 2003 n. generale

[REDACTED]

ipoteca [REDACTED], a favore di [REDACTED].

- Ipoteca legale iscritta in data 18 settembre 2003 n. generale

[REDACTED]

- Ipoteca legale iscritta in data 27 febbraio 2007 n. generale

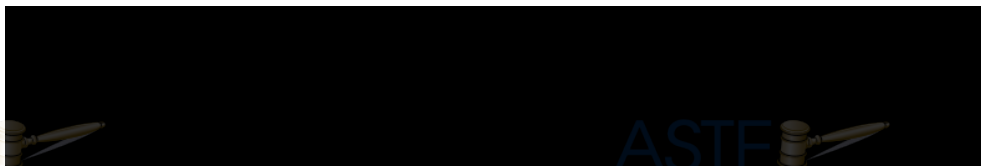
[REDACTED]



[REDACTED]

Le trascrizioni gravanti sulle unità immobiliari, dalla documentazione in atti e da quella acquisita sono le seguenti:

- Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa trascritto il 25 marzo 2013 al n. generale 4724 e n. particolare



quesito 2.VI)

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince la regolarità urbanistica dell'edificio condominiale a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n°1003 del 30 agosto 1968 da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, nonché in data 14 novembre 1974 Prot. n°17746/Ig il Sindaco di Siracusa ha autorizzato l'abitabilità dell'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento.

Successivamente, come da disposizione del G.E., in accoglimento dell'istanza del Custode giudiziario Avv. Galota per l'estrazione dei titoli edilizi depositati al Comune di Siracusa, in data 05-07-2024 con Prot. n.0148977, il CTU ha presentato formale istanza di richiesta di presa visione e acquisizione di copia del titolo edilizio e del certificato di abitabilità sopra menzionati presso il Settore Edilizia Privata – Servizio Edilizia Privata e S.U.E. - del Comune di Siracusa.

In particolare, in data 29/07/2024 si è acquisita una risposta da parte del tecnico istruttore geom. [REDACTED] ha comunicato



l'esistenza agli archivi del Comune di Siracusa dei documenti urbanistici richiesti, subordinando il rilascio delle copie al versamento dei diritti di segreteria ed alla produzione di una marca da bollo da apporre all'istanza.

In data 19-11-2024 parte creditrice ha provveduto a versare l'acconto spese disposto dal G.E., ed il CTU ha proceduto prontamente ad effettuare il pagamento richiesto, ed a recarsi al Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa producendo la attestazione di versamento e la marca da bollo, ed acquisendo la documentazione richiesta.

Dal sopralluogo effettuato in data 05.12.2024 è emerso che confrontando la planimetria acquisita all'Agenzia del Territorio di Siracusa con i luoghi oggetto di indagine e con la tavola di progetto, si rileva una parziale diversa distribuzione interna, lo spostamento della cucina, il collegamento della stessa con il soggiorno e la parziale chiusura di un balcone con struttura facilmente amovibile in alluminio e vetro.

A seguito di istanza il responsabile del servizio del Comune di Siracusa – Settore Edilizia Privata – Servizio Edilizia Privata e SUE, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15.04.2014, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 41 particella 216 sub.11 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata: in "Zona B5a" (Tessuto edificato a bassa densità di tipo a); si attesta, altresì, che l'area è compresa nel

Contesto paesaggistico 10f come individuato nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012, assoggettata ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla relazione precedente.

quesito 2.VII)

A seguito del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, il CTU ha accertato una parziale diversa distribuzione interna, lo spostamento della cucina, il collegamento della stessa con il soggiorno e la parziale chiusura di un balcone con struttura facilmente amovibile in alluminio e vetro.

quesito 2.VIII)

Il CTU ha proceduto a redigere e depositare, presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana, l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile che si allega alla presente.

quesito 2.IX)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 20%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato e calcolato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

- **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

$$I = (R1 + R2) / (P1 + P2)$$

dove R1 ed R2 sono i redditi unitari annui, invece P1 e P2 sono i prezzi unitari di immobili all'interno dello stesso segmento di mercato, aventi gli stessi parametri di riferimento quali la localizzazione, la tipologia edilizia e la destinazione d'uso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare ed a seguito della consultazione della tabella OMI relativa al II semestre 2023 del Comune di Siracusa (Periferica/Vie Salibra-Monti E Zona Ovest Pizzuta-Villaggio Miano), si deduce che per immobili simili a quello oggetto di perizia si hanno i seguenti valori:

R1 = 26,4 euro/mq anno

R2 = 39,6 euro/mq anno

P1 = 610 euro/mq

P2 = 910 euro/mq

Pertanto, il saggio di capitalizzazione da utilizzare è:

$$I = 66,0 / 1.520 = \mathbf{4,34\%}$$

Avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari
- A seguito di consultazione della tabella O.M.I. II semestre 2023 del Comune di Siracusa (Periferica/Vie Salibra-Monti E Zona Ovest Pizzuta-Villaggio Miano)

si stima che il presumibile valore locativo dell'immobile ammonti ad €. 400,00 mensili.

Reddito lordo annuo: €. 400,00 x 12 = €. 4.800,00

Detrazione: 20% x €. 4.800,00 = €. 960,00

Reddito netto annuo: €. 3.840,00

Probabile valore venale:

$$€. 3.840,00 / 4,34\% = €. 88.479,26$$

Stima per metodo di valutazione del mercato MCA (Market Comparison Approach)

Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach. Procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, sulla scorta delle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Nel nostro caso sono stati selezionati tre immobili immessi sul mercato tramite il portale immobiliare.it (asking prices) con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al nostro subject da valutare.

Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2024, per andare a compensare il prezzo richiesto, trattandosi di immobili immessi nel mercato ma non ancora compravenduti.

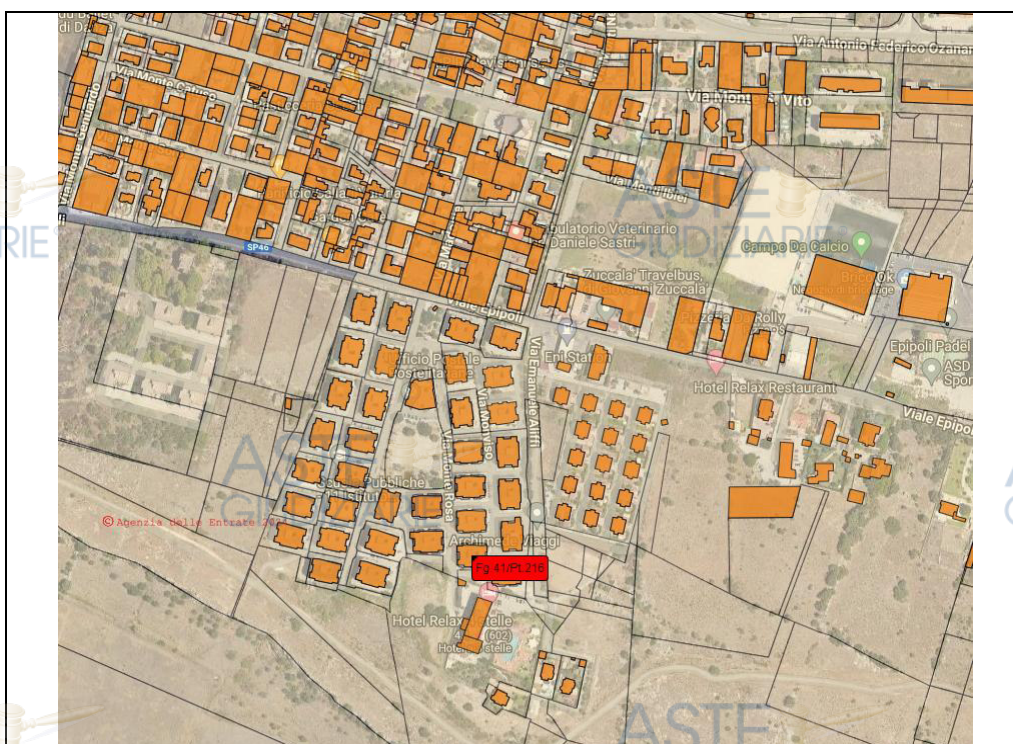
Di seguito lo sviluppo della procedura per la determinazione del valore unitario da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.



- Inquadramento



- Inquadramento satellitare



- Inquadramento catastale

Metodo del Confronto di Mercato

(Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA Integrativa ed Aggiornamento

Proced. Esecutiva n. 139-2013

redatta da : Dott. Ing. Alessandro GURRIERI

in data : 10 dicembre 2024

RICHIEDENTE : TRIBUNALE DI SIRACUSA

Bene stimato : Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo

Il Tecnico : CTU - ALESSANDRO GURRIERI

Data : 10 dicembre 2024

Timbro e firma

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Siracusa (SR)	Siracusa (SR)	Siracusa (SR)	-----	Via
Distanza dal soggetto di stima	< 0,5	< 0,5	< 0,5	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile				-----	---
Prezzo rilevato	88.000,00	95.000,00	95.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	2	0	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,30%	10,30%	10,30%	-----	%
Prezzo adottato	78.936,00	85.215,00	85.215,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	120,00	135,00	120,00	110,00	mq.
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	23,00	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie giardino	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Superficie autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1	0	2	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	2	2	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		-1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		0,30
terrazze		
logge		
cantina		0,50
soffitta		
loc. accessori		0,50
giardino		0,10
autorimessa		0,50
Giardino (€/mq.)		1,00
Posto auto (€/cad.)		3.500,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)		
		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	30
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	25.000,00
	quota millesimale (‰)	191,67
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	30
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	10.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		2,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 657,80	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	135,00	Prezzo marginale	€ 631,22	Prezzo marginale assunto :
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	120,00	Prezzo marginale	€ 710,13	€ 631,22
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	116,90			

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE DI SIRACUSA - Tecnico : CTU - ALESSANDRO GURRIERI - Data : 10/12/2024

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	65,78	71,01	71,01
Superficie principale/ragguagliata (*)	631,22	631,22	631,22
Superficie balconi	189,37	189,37	189,37
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	315,61	315,61	315,61
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	315,61	315,61	315,61
Giardino	1,00	1,00	1,00
Autorimessa	315,61	315,61	315,61
Posto auto	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Servizi igienici	714,29	714,29	714,29
Livello di piano	789,36	852,15	852,15
Ascensore	4.791,75	4.791,75	4.791,75
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	1.578,72	1.704,30	1.704,30
Qualità	3.946,80	4.260,75	4.260,75

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	78.936,00	85.215,00	85.215,00
Data	-131,56	0,00	-71,01
Superficie principale/ragguagliata (*)	-6.312,22	-15.780,56	-6.312,22
Superficie balconi	4.355,43	4.355,43	4.355,43
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	852,15	1.704,30
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	86.847,65	84.642,03	84.891,50

Prezzo corretto medio (€.)	85.460,00
----------------------------	-----------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,61%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (€.)	77.673,00
-------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	85.460,00	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
---------------------	-----------	---

Sintesi conclusiva

Valutazione condotta con metodo Market Comparison Approach, procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene. Nella valutazione del bene non sono stati considerati i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. Al prezzo richiesto dei tre comparables è stato applicato lo sconto medio di zona, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre aprile - giugno 2024.

Il valore unitario determinato è pari a €. 731,00/mq.

Pertanto, con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$mq. 116,90 \times 731,00 \text{ €/mq} = \text{€} . 85.453,90$$

VALORE IMMOBILE

€. (88.479,26 + 85.453,90) / 2 = **€ . 86.966,58**

Ed in cifra tonda: **€ . 87.000,00**

(euro ottantasettemila/00)

Stima spese tecniche per aggiornamento planimetria

Al fine di depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la planimetria aggiornata così come riscontrata in sede di sopralluogo, si stima un costo di circa Euro 1.000,00 per spese tecniche e spese fisse.

Stima per regolarizzazioni edilizie

Al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna mediante la presentazione di una pratica CILA in sanatoria al Comune di Siracusa.

Al fine di regolarizzare/sanare la veranda, a seguito della chiusura parziale del balcone con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 si dovrà procedere ad un versamento per oblazione pari a 25 € al mq, un pagamento di €. 100 per diritti di segreteria oltre a spese tecniche. Si stimano costi complessivi pari a circa Euro 2.000,00 per sanzione, spese tecniche e spese fisse.

Stima spese per ripristino facciata e risanamento trave

Al fine di eliminare le cause che hanno determinato la lesione superficiale (non strutturale) della facciata del fronte ovest del corpo di fabbrica, che ha determinato l'ammaloramento della trave in cemento armato visibile all'interno del vano soggiorno, si stima un costo di circa 2.000,00 Euro per opere edili e spese tecniche.

VALORE FINALE

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, ed alla detrazione delle spese tecniche per aggiornamento planimetrico, regolarizzazione urbanistica, ripristino interno ed esterno trave in cemento armato resta pertanto così determinato:

€. 87.000,00-€. 1.000,00-€. 2.000,00 - €. 2.000,00 = **€. 82.000,00**

(euro ottantaduemila/00)

quesito 2.X)

L'immobile pignorato in Via Monte Rosa n.9 nel Comune di Siracusa, individuato in Catasto fabbricati al foglio 41 mappale 216 sub 11 è in **"proprietà esclusiva"** per la quota di 1/1 della piena proprietà al

[REDACTED]

quesito 2.XI)

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà.



FORMAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1:**

**Appartamento per civile abitazione sito in Via Monte Rosa
n.9 - 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 41
mappale 216 sub 11 – Piano secondo.**

VALORE A BASE D'ASTA:

€. 82.00,00 (euro ottantaduemila/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Siracusa, lì 18/12/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Gurrieri".