



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



**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 139/2025 R.G. Es
Tribunale di Siracusa**

Promossa da :



Nei confronti di :



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

RELAZIONE DI PERIZIA





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

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. [REDACTED]
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 18/07/2025, per la causa civile iscritta al Reg. Es. [REDACTED] 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) Documentazione Fotografica ;
- (All.6) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (All.7) Copia Concessione Edilizia con Elaborati di Progetto ;
- (All.8) APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;

Dalla certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipocatastale) ai sensi della Legge N.302/1998, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, il sottoscritto ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni.





Oggetto: Pignoramento trascritto il 09/07/2025 al n. 10459 di formalità.

Elenco Immobili: Comune di Sortino (SR), Via Pietro Micca n.9

Catasto Fabbricati: Foglio 68 particella 4280 (ex. Particella 23); p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2, di vani 4,5 , rendita di Euro 162,68.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Rio Sofio, Notaio in Floridia (SR), del 19/05/2009 rep.13469/7395, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 21/05/2009 al n.7253 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 usufrutto.

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Rio Sofio, Notaio in Floridia, del 14/12/2006 rep.9855 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 20/12/2006 al n.19285 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/4 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Rio Sofio, Notaio in Floridia, del 14/12/2006 rep.9855 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 20/12/2006 al n.19283 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà; contro: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (si riserva l'usufrutto.)

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Siracusa (SR) 26/05/1999 al n. 323/363, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il 08/02/2003 al n. 2125 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 21/02/1999 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Rio Sofio, Notaio in Floridia (SR), del 14/12/2006 rep.9855, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Floridia (SR) il 20/12/2006 al n.19284 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] *per i diritti di 1/4 di piena proprietà,* [REDACTED]

[REDACTED] *per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro:* [REDACTED]

[REDACTED] *deceduto il 21/02/1999 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.*

- Originariamente di proprietà di: [REDACTED] *per i diritti di 1/2 di piena proprietà,* [REDACTED] *per i diritti di 1/2 di piena proprietà, in virtù della seguente formalità : Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Costanza Luisa, Notaio in Sortino (SR), del 27/06/1980 rep. 1202/768, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 12/07/1980 al n.ro 9438 di formalità.*

Ha altresì accertato che

gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] *per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni,* [REDACTED] *per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni e che a tutto il 10/07/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:*

- Ipoteca volontaria n.2296 del 21/05/2009 favore: BANCA

AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede in Ragusa (RG), (domicilio ipotecario eletto: Viale Europa n.65 – Ragusa) e contro: [REDACTED], *per Euro 120.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata anni 20, come da atto notarile pubblico a rogito Rio Sofio, Notaio in Floridia (SR), in data 19/05/2009 rep.13470/7396.*

- Pignoramento Immobiliare n. 10459 del 09/07/2025 favore: [REDACTED] *con sede in Milano (MI), (richiedente: VISEB SRL X AVV. GIOVANNI TUMINO X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro:* [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] *Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Siracusa, in data 26/06/2025 rep.2845.*

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 09 del mese di settembre

dell'anno 2025 alle ore 10:00 (vedi verbale **All.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì erano presenti il custode giudiziario [REDACTED] in qualità di convenuta e comproprietaria dell'immobile esecutato.

Alla presenza continua degli intervenuti il sottoscritto, coadiuvato dall'Arch. Salvatore Infantino, procedeva alle operazioni peritali, pertanto, eseguiva rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendeva appunti in separato foglio al fine di poter espletare la relazione in oggetto.

L'edificio, oggetto del pignoramento, è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano del comune di Sortino in zona omogenea "B1" 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; che successivamente lo stesso immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali è stata rilasciata dal Comune di Sortino la Concessione Edilizia n. 132 del 28 ottobre 1981.*

L'accessibilità all'edificio è buona, vi si giunge da diverse direzioni. Nello specifico vi si può arrivare dalla S.P.30 venendo da Est, attraversando interamente il Viale Mario Giardino, svoltando inizialmente a sinistra e percorrendo per un breve tratto la Via Risorgimento, successivamente a destra attraversando per un altro breve tratto la Via Gorizia fino ad intersecare la Via Pietro Micca. Le coordinate GIS dell'abitazione sono state individuate con l'ausilio di Google maps : 37,16223N; 15,02926E.

L'edificio confina nei tre lati con parete cieca su altrui proprietà e ha una sola esposizione in direzione ovest nella Via Pietro Micca dove prende luce e aria; si sviluppa verticalmente su tre livelli: un piano terra che ha una struttura portante in muratura di pietra calcarea variamente sbazzata e malta cementizia dello spessore di 60cm, è poggiato sul terreno di sedime compatto in roccia omogenea tramite cordolo di fondazione in muratura; un primo e un secondo piano la cui struttura portante è in muratura di blocchi di tufo calcareo e malta cementizia dello spessore di 25cm. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento opportunamente ancorati alla muratura. Infine la copertura è piana a lastrico solare.

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

- una civile abitazione ubicata al civico 9, piano terra, primo e secondo di Via Pietro Micca in Sortino (SR), censita al foglio 68 Particella 4280 (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.162,68).

Attraverso la porta di ingresso, al civico 9 della suddetta via, si accede agli ambienti interni dell'edificio (vedi **All.6** planimetria dello stato dei luoghi).

Il piano terra si compone di un vano di ingresso di circa 9mq che è direttamente collegato al vano scala e di una stanza da letto dotata di servizio igienico ricavato in un modesto spazio del sottoscala. Il primo piano che sporge su Via Pietro Micca mediante un balcone si compone di una cucina e un ripostiglio. Infine il secondo piano è formato da un ampio corridoio che comunica con un bagno e una seconda camera da letto che sporge sulla Via Micca attraverso un balcone.

Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattonelle di gres-porcellanato di discreta fattura, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il servizio igienico a secondo piano è dotato di tutti i componenti igienico sanitari ed è fornito di piastrelle anch'esse di qualità normale risalenti ai primi anni duemila; quello a piano terra, ricavato nel sottoscala, è dotato di un modesto lavandino e di un gabinetto. Il vano scala è interamente rifinito con marmo tipo botticino.

Gli infissi esterni sono realizzati a telaio in alluminio di scarsa fattura con intercapedine atta a contenere il vetro semplice. In particolare quello a piano terra è dotato di scurettili interni, invece quelli a primo e secondo piano sono dotati di serrande avvolgibili anch'esse sono in pessimo stato di conservazione. Le porte all'interno dell'abitazione sono realizzate in legno tamburato di scarsa fattura. L'appartamento, altresì, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante ed è privo di impianto di riscaldamento. Allo stato attuale l'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico ancorato nel muro del bagno a secondo piano.

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

- la muratura interna presenta segni di efflorescenze e umidità ben circoscritte e definite;
- gli ambienti, ad esclusione delle zone anzidette, 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 unico lotto individuato con la lettera seguente (A).

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

1) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è la **civile abitazione** ubicata al piano terra di Via Pietro Micca n.9 in Sortino (SR), (vedi **All.6** Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.3** Visura Storica Catastale e **All.4** Planimetria Catastale):
foglio 68 P.IIa 4280 - (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.162,68).

L'immobile, così come si evince dalla certificazione notarile allegata, è intestato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Coordinate G.P.S.: 37,16223N; 15,02926E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'edificio ha un lotto rettangolare, quasi quadrato (vedi **All.6** - planimetria dello stato dei luoghi), confina nei tre lati, rispettivamente a nord, est e sud con altrui proprietà mediante parete comune cieca, ha un solo prospetto fronte strada (lungo la Via Pietro Micca) con ingresso al civico n.9. Come già ampiamente descritto si sviluppa in verticale su tre livelli.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta a piano terra, a primo e a secondo piano è di mt.2,95;

- **Epoca di realizzazione:** antecedente al 1967, successivamente negli anni '80 è stato sopraelevato di un piano. L'intervento edilizio ha comportato la modifica del primo piano e la conseguente sopraelevazione.
- **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 variamente sbozzato (di spessore cm.60) e malta cementizia per il piano terra; portante in muratura di blocchi di tufo calcareo (di spessore 25cm) e malta cementizia per il primo e secondo piano. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in laterocemento opportunamente ancorati alla muratura. Infine la copertura è piana a lastrico solare.
- **Finiture interne dell'appartamento.** Tutti gli spazi abitativi sono regolarmente rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture.
- **Pavimentazione.** Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattonelle di gres-porcellanato di discreta fattura; i servizi igienici a piano terra e a secondo piano sono forniti di piastrelle di qualità normale risalenti ai primi anni duemila;
- **Infissi esterni** sono vetusti e sono realizzati a telaio in alluminio di scarsa fattura con intercapedine atta a contenere il vetro semplice.



- **Infissi interni** anch'essi vetusti e sono realizzati in legno tamburato di scarsa fattura.
- **Impianti.** La casa di abitazione è dotata di impianti: elettrico, idrico, fognante ed è priva di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico ancorato nel muro del bagno a secondo piano.
- **Segni di dissesto e lo degrado:** internamente a piano terra sono stati osservati evidenti fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo che hanno provocato in diverse zone circoscritte il distacco dell'intonaco dai muri. Gli stessi fenomeni (di umidità e di efflorescenze) sono stati osservati nei muri e nei solai degli altri piani, certamente dovute ad infiltrazione di acqua piovana dalla copertura.
Esternamente alla civile abitazione sono stati rilevati modesti fenomeni di efflorescenze anch'esse ben circoscritte che si evidenziano nel prospetto principale a piano terra.
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:** internamente scadente ed esternamente accettabile.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla [REDACTED].

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 Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (pag.5-5 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, ha per prima cosa visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Sortino ha osservato gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n.132 del 28 ottobre 1981 (vedi All.7), dove i precedenti proprietari dell'immobile avevano sopraelevato il fabbricato dell'odierno secondo piano.

Ha altresì verificato:

che non ci sono depositati altri progetti e/o autorizzazioni edilizie in riferimento all'immobile suddetto;

che pertanto la planimetria catastale (All.4) è perfettamente congruente con lo stato dei luoghi;



che invece il progetto allegato alla concessione edilizia è difforme rispetto allo stato dei luoghi e di conseguenza alla planimetria catastale.

Le incongruenze sono ben evidenti nella distribuzione degli spazi interni. Inoltre la scala occupa un'altra posizione rispetto alla planimetria di progetto e soprattutto è stata aumentata la cubatura dell'edificio giacché è stato occupato lo spazio di una modesta veranda a secondo piano.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia.

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta per l'immobile descritto la CONFORMITA' CATASTALE E LA NON CONFORMITA' URBANISTICA. Al fine di eliminare la suddetta difformità è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis comma 1 del D.P.R. 380 del 2001.

Le spese comportano il pagamento di una sanzione al comune di Sortino di € 1.032,00, gli oneri concessori, i bolli e le spese di progettazione per un totale che ammonta a circa € 5.000,00.

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

Lo scrivente ha constatato dalle dichiarazioni del proprietario che l'immobile è privo di APE, pertanto, ha provveduto a redigere il documento (All.8) 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 Sortino (SR) nei pressi di Via Pietro Micca 9, risultano assestati su un valore medio di :

$$V_s = \text{€} . 550,00/\text{metroquadro}.$$

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 ; Mediocre = 0,80 ; Scadente = 0,80)

Considerando che lo stato di conservazione della civile abitazione suddetta è normale, si è considerato il coefficiente : $K_i = 1,00$

Essendo la Sup. Commerciale : $S_1 = \text{mq. } 117,64$

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

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_i = \text{€. } 550,00 \times 117,64 \times 1,00 = \text{€. } 64.702,00$$

CONTEGGI Superficie Utile :

PIANO TERRA :

1) Ingresso :.....	4,75x1,95=9,26 mq+
2) Camera da letto 1 :.....	4,75x3,25=15,44 mq+
3) Servizio Igienico (Sottoscala) :.....	0,80x3,50=2,80 mq+
4) Vano Scala :.....	0,80x5,30=4,24 mq=
	= 31,74mq

PIANO PRIMO:

5) Cucina :.....	5,00x3,45=17,25 mq+
6) Ripostiglio :.....	1,75x3,75=6,56 mq+
7) Disimpegno :.....	1,15x1,85=2,13 mq+
8) Vano Scala :.....	0,80x5,30=4,24 mq=
	= 30,18mq

PIANO SECONDO:

9) Camera da letto 2 :.....	(4,05x3,55) - (0,30x0,30) =14,29 mq+
10) Bagno :.....	(2,45x1,65) + (0,30x0,15) =4,09 mq+
11) Disimpegno :.....	(1,85x0,90) + (2,45x1,65) + (3,65x0,85) =8,81 mq=
	= 27,19mq

	mq.	Incid. Comm.
Superficie Utile :	89,11	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni a Piano Terra:	6,90	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni a Piano Primo:	8,46	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni a Piano Secondo:	11,53	100%
Balcone Piano Primo : 3,30mq x0,25 =	0,82	25%
Balcone Piano Secondo : 3,30mq x0,25 =	0,82	25%
Superficie Commerciale :	117,64	

Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso il secondo semestre dell'anno 2024.

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 :

K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente
fino a 45 mq	1,0	Piano Seminterrato	0,0
Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	Piano Terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano Primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano Intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0,0	Piano Ultimo	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 :

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 Economico)	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) = 0,50

Valore OMI min = 390,00 €

K2 (Livello di Piano) = 0,50

Valore OMI max = 560,00 €

K = (K1 + 3 x K2) / 4 = 0,5

C.C. (Coeff. Correttivo) = 1,2

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. = 492,00 €

Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale e per il coefficiente $K_i = 1,00$, considerato che lo stato di conservazione della civile abitazione suddetta è normale si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i \times K_i = \text{€} . 492,00 \times 117,64 \times 1,00 = \text{€} . 57.878,88$$

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

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€} . 64.702,00 + \text{€} . 57.878,88) / 2 = \text{€} . 61.290,44$$

- **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 Pietro Micca in Sortino (SR) ha un valore che oscilla tra un min. di 1,50(€/mq x mese) e un max. di 2,20 (€/mq x mese), considerando che l'abitazione ha uno stato di conservazione normale si è scelto il valore medio di: 1,85(€/mq x mese)

$$1,85 \times 117,64 = \text{€} . 217,63$$

$$\text{€} . 217,63 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 2.611,56$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %

- Canone annuo netto: $RI = 2611,56 - (2611,56 \times 0,25) = 2611,56 - 652,89 = \text{€} . 1.958,67$

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 :

$$\text{Immobile} = \text{€} . 1.958,67 / 0,040 = \text{€} . 48.966,75$$

$$V_{m4} = \text{€} . 48.966,75$$

- **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 :

$$V_m \text{ (stima)} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€} . 61.290,44 + \text{€} . 48.966,75) / 2 = \text{€} . 55.128,59$$

in cifra tonda € . 55.120,00 (Cinquantacinquemilacentoveinti / 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 (per i diritti di 1/2 di piena proprietà da [REDACTED] in regime di comunione dei beni, per i restanti

diritti di 1/2 di piena proprietà da [REDACTED] in regime di comunione dei beni) che non risulta divisibile.

5) Riepilogo

Lotto A) :

- civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo di Via Pietro Micca n.9 in Sortino (SR) , censita in catasto al foglio 68 Particella 4280.

(Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €162,68);

€. 55.120,00 (Cinquantacinquemilacentoveventi / 00euro).

- Le spese per la SCIA in sanatoria (da corrispondere al tecnico incaricato), la sanzione, i diritti di segreteria e i bolli, gli oneri concessori da corrispondere al comune di Sortino, ammontano complessivamente a :

€. 5.000,00 (Cinquemila / 00euro).

Dalla stima si ha : €. 55.120,00 -

a dedurre le spese : €. 5.000,00 =

€. 50.120,00 (Cinquantamilacentoveventi / 00euro).

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

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

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta raccomandata A/R presso l'abitazione esecutata ai [REDACTED]

Palazzolo Acreide li 22/09/2025

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