

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA
II SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Procedimento esecutivo immobiliare n.160-2024

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Ivana Greco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Oggetto dell'incarico

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....2

1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	5
2) LE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	6
3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica	6
3.2 - Descrizione complessiva del bene.....	7
3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione/comodato d'uso.....	8
3.4 - Atto di provenienza.....	8
4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'.....	9
4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	9
4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria.....	9
4.3 - Certificato di destinazione urbanistica.....	9
4.4 - Abitabilità e licenza edilizia.....	10
- Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	11
- Stato d'uso e di manutenzione.....	11
- Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....	11
4.5 - Attestazione di prestazione energetica.....	11
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	12
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	13
5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	13
5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima.....	13
5.3 - Metodo sintetico- comparativo.....	13
5.4 - Tabella Omi valore al m ²	14
5.5 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione.....	14
5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....	15

Rilievo fotografico dell'immobile.....16

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica
ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 3 - Planimetria catastale - Mappa
ALLEGATO 4 - Comodato d'uso
ALLEGATO 5 - Atto di provenienza
ALLEGATO 6 - CDU e sanatoria
ALLEGATO 7 - APE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch.I Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 13-07-2024 dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, con giuramento telematico il 17-07-2024, per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 160/2024 R.G.Es. promossa da *OMISSIS* contro *OMISSIS* per l'immobile di Via Traversa Cuba – Siracusa. L'incarico prevede la risposta ai quesiti richiesti dal G.E.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, 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. PROVVEDA:

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;

II. 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)

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:

- 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;

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 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 3 bis; 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 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;

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;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art.52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;
- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostrada

1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente il certificato notarile depositato in data 13/06/2024 in cui si evince che l'immobile è oggetto di pignoramento, trascritto il 17/05/2024 al n.7436 di formalità al comune di Siracusa, in Traversa Cuba al catasto fabbricati con **foglio 163, particella 422, p.t., Categoria A/7, Cl.1, vani 4,5, rendita di 418,33,**

Provenienza ventennale:

- atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott. Guarino Nicola, notaio Pachino (Sr), del 18/04/2007, rep. n. 568/440, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 20/04/2007 al n. 6760 di formalità, a favore di *OMISSIS* per ¼ della piena proprietà ciascuno,
- A loro pervenuti in virtù di scrittura privata di Compravendita Dott. Alì Giovanni, notaio in Avola (Sr), del 23/12/1999 rep.39815, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare Siracusa il 19/01/2000 al n. 506 di formalità.
- Il dott. NICOLO' TIECCO, notaio in Perugia (...) dichiara:
che l'immobile oggetto di attestazione risulta essere proprietà di *OMISSIS* per la piena proprietà e che a tutto il 17/05/2024 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie, eccetto le seguenti formalità:

- ✍ **IPOTECA VOLONTARIA n. 2219 del 20/04/2007** a favore: di *OMISSIS*. sede a Siracusa (...) contro *OMISSIS* (...) per 98.000,00 € di cui 55.000,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 30 anni, come atto notarile (...) del 18/04/2007 rep. 569/441.
- ✍ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.7436 del 17/05/2024** a favore: di *OMISSIS* e contro *OMISSIS* (...) UNEP c/o Tribunale di Siracusa in data 06/05/2024 rep.1950.

Dalla Visura storica catastale per immobile verificata negli atti estratti il 26/10/2024 si descrive:

L'immobile si identifica nel Comune di Siracusa in Traversa Cuba al piano terra - foglio 163, particella 422, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 vani,

- dal 01/01/1992 - variazione impianto tariffario,
- dal 23/12/1999 - scrittura privata, ALI' GIOVANNI rep. 39815 - Compravendita voltura 565.1/2000 in atti dal 28/01/2000,
- dal 18/04/2007 - pubblico ufficiale GUARINO NICOLA rep.568 - Compravendita n. 6760.1/2007 reparto PI di Siracusa in atti dal 23/04/2007,
- dal 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/06/1982, prot. n. 000001809,
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/08/2015 - Pratica n. SR0083237 in atti dal 18/08/2015 -

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37531.1/2015)

(allegato 1 - Visura catastale storica)

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente in accordo con il Custode avv. Rossella Monitto fissa una data per il primo sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile di Traversa Cuba a Siracusa, il giorno 8 agosto 2024 alle ore 16:00. In data stabilita si esegue il primo sopralluogo, ma senza alcun esito, pertanto si conviene con il Custode per un secondo sopralluogo il giorno 12 agosto 2024 alle ore 16:00, al fine di poter accedere all'immobile di stima. Il 12 agosto 2024 alle ore 16:00, la sottoscritta è sui luoghi con la presenza del custode, avv. Rossella Monitto e del debitore *OMISSIS*, per svolgere le operazioni peritali presso il compendio pignorato di Traversa Cuba a Siracusa.

Giunti sul luogo, con percorribilità da strade sterrate, si rileva che l'abitazione è isolata e inserita all'interno di un contesto con aree agricole, purtroppo, esposta ad atti vandalici e sprovvista di una viabilità ben definita. Durante il sopralluogo si verifica che l'immobile non è abitazione principale del debitore e risulta concesso in comodato d'uso gratuito ai signori che ci abitano e ne hanno custodia. Il debitore dichiara che l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito, regolarmente registrato, in data antecedente al pignoramento ai signori *OMISSIS*.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di salubrità. Il terreno circostante è incolto e si presenta con rifiuti, elettrodomestici in disuso e ferraglie, sparsi all'interno.

Durante i rilievi metrici è stato possibile verificare che l'immobile si presenta senza difformità catastali, ma con un elemento aggiuntivo, come la tettoia sul lato posteriore dell'edificio.

L'immobile non è provvisto di Ape, pertanto sarà necessario redigerla.

Alle ore 17:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione in calce del verbale. Si provvederà in studio ad ulteriori verifiche tecniche, valutando l'insieme degli elementi raccolti e se necessario convocare un ulteriore incontro. *(allegato 2 - verbale di sopralluogo)*

3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

L'immobile si trova nel comune di Siracusa all'interno di una zona agricola, lontano dal centro abitato, in zona suburbana tra Fontane Bianche e Cassibile e si identifica al Comune come Traversa Cuba snc - Siracusa, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa *al foglio 163, particella 422, Contrada Cuba, piano T, z.c.1, categoria A/7, classe 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 418,33.* *(allegato 3- planimetria catastale)*

L'immobile è classificato nella categoria come abitazione in villino (A7) e si delinea come un edificio indipendente con rifiniture e caratteristiche costruttive di un fabbricato di tipo economico. Il villino è ubicato al piano terra e composto da quattro vani con accessori, l'edificio sorge su un terreno di pertinenza esteso per mille metri quadrati, il tutto confinante con un'altra proprietà.

Il bene oggetto di stima, geograficamente risulta individuato con coordinate di latitudine 37.17299 e di longitudine 13.71755.

3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile si trova in Traversa Cuba a Siracusa, è ubicato nella zona agricola tra Fontane Bianche e Cassibile e si identifica come unità abitativa con le caratteristiche di una casa indipendente.

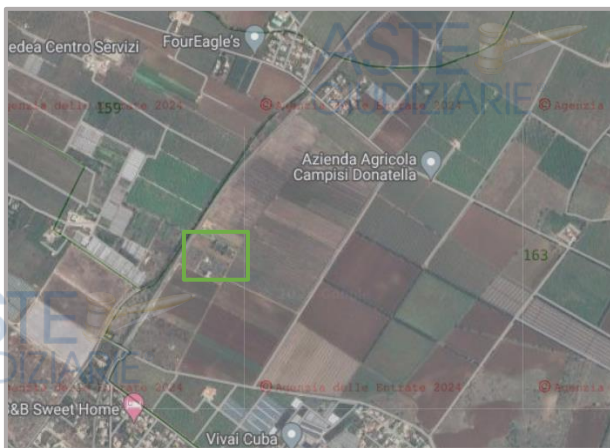
L'immobile ha un'esposizione sud-nord ed è ubicato al piano terra di un contesto recintato, isolato dal centro abitato ed immerso in un vasto terreno agricolo. L'edificio è stato costruito tra gli anni '70/'80, su un unico livello, con una struttura portante in blocchi e con rifinitura esterna "incompleta", in quanto è presente uno strato di rinzafo che definisce i quattro prospetti della costruzione, senza una completa rifinitura con intonaco.

L'immobile è composto da 4 vani più accessori.

Si accede all'immobile dall'ingresso di 4,00 m², a destra ed a sinistra due porte sul piccolo corridoio conducono a due camere da letto, entrambe di 12,50 m². Proseguendo si trova la cucina di 24,70 m² e sulla sinistra, due porte fanno accesso al ripostiglio di 4,80 m² ed al bagno di 4,00 m². Sul prospetto posteriore dell'immobile è presente un forno di 3,50 m² ed una tettoia che crea uno spazio coperto di 43,40 m².

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono, con assenza di adeguate norme igienico-sanitarie e di manutenzione conservativa. Le finiture presentano la pavimentazione originaria in ceramica dell'epoca, gli infissi sono in metallo con grate e le porte in legno. Per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto elettrico ma senza certificato di conformità, non si rilevano né l'impianto di riscaldamento né di condizionamento, ma solo la presenza di un condizionatore, in disuso. Non c'è presenza di metano, ma dell'utilizzo di bombola di gas, per cucinare gli alimenti. Per la fornitura di acqua, l'impianto idrico non è autonomo, in quanto, viene distribuita da una trivella condivisa con la proprietà vicina, mentre l'impianto fognario è con pozzo nero.

Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti importanti, ma l'immobile necessita di una assoluta ristrutturazione. Ogni ambiente si presenta con umidità persistente nelle pareti e con macchie di muffe sui soffitti, sono presenti sfaldamenti di intonaco ed efflorescenze nel basamento che prevalgono nelle camere con segni di crepe e dissesti tra pareti e soffitto. Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.



Aerofotogrammetria del lotto con l'immobile

3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione/comodato d'uso

Dalla documentazione del Custode, con richiesta all'Agenzia delle Entrate, si verifica che il **contratto di comodato d'uso** è stato stipulato il 19/10/2023 a Siracusa tra il "comodante", *OMISSIS*, proprietario dell'immobile sito in Via Bonavia n.26 (Sr), ed il "comodatario", *OMISSIS*. Nel contratto si descrive che il comodante consegna al comodatario il bene nello stato di fatto in cui si trova, come titolo gratuito e per la durata concordata di due anni (dal 19-10-2023 al 18-10-2025). Il contratto è disciplinato esclusivamente dalle norme del Capo XIV (srt. da 1803 a 1812) del Codice Civile.

(allegato 4 - comodato d'uso)

3.4 Atto di provenienza

Il giorno 18 Aprile 2007 innanzi al Dott. Guarino Nicola (...) in Siracusa sono presenti, per la parte venditrice:

- ✓ *OMISSIS* procuratore speciale dei signori:
- ✓ *OMISSIS*, coniugi in regime di comunione dei beni,
- ✓ *OMISSIS* coniugi in regime di comunione dei beni, con giusta procura speciale (...), per la parte acquirente:
- ✓ *OMISSIS* che dichiara di essere di stato libero,

la parte venditrice, vende e trasferisce al signor *OMISSIS* che accetta ed acquista l'immobile:

- *Villetta sita in Siracusa, contrada Cuba, ubicata al piano terra, composta di tre vani ed accessori, con terreno di pertinenza esteso metri quadrati mille (mq.1.000) circa, compreso il costruito, il tutto confinante con proprietà OMISSIS e da tre lati con proprietà OMISSIS o loro rispettivi aventi causa.*
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 163, particella 422, Contrada Cuba, piano T, z.c.1, categoria A/7, classe 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 418,33.
- La superiore vendita è fatta ed accettata a corpo, con tutti gli inerenti diritti, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva e con ogni legale garanzia. Le parti (...) dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto in Euro 42.000,00 (...).
- La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, che dichiara essere libero da vincoli ed ipoteche (...) la parte compratrice ne potrà godere e disporre da vera ed assoluta proprietà.
- L'immobile proviene da **atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Ali, di Avola, in data 23 dicembre 1999, repertorio n.39815, registrato in Noto il 3 gennaio 2000 al n.2, trascritto il 19 gennaio 2000 ai nn.656/506.**
- La parte venditrice, ai sensi delle vigenti norme urbanistiche dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in assenza di concessione edilizia, relativamente al quale però è stata presentata in data 16 ottobre 1986, Prot. Gen. n. 99833, Prat. n. 585/S, al Comune di Siracusa, domanda in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, per cui risulta essere stata pagata presso l'Ufficio Postale di Avola (...) l'intera oblazione,
 - che in relazione a detta domanda e sino a tutt'oggi il Comune non ha provveduto ad emettere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, nè provvedimento negativo;
 - che quanto in oggetto non è sottoposto ai vincoli previsti dalle vigenti norme urbanistiche che richiedano il parere favorevole al rilascio del suddetto titolo da parte delle competenti autorità preposte alla relativa tutela;
 - che non ricorrono elementi ostativi al rilascio del provvedimento in sanatoria, come risulta dal certificato

emesso dal Comune di Siracusa - Ufficio Speciale Sanatoria - in data 27 marzo 2007, prot.n. 02966/07, cert. n.65 (...) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, dovrà a pena di decadenza dai benefici fiscali di cui appresso presentare all'Agenzia delle Entrate competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o nel caso che questo non sia intervenuto a richiesta di detta Agenzia dichiarazione del Comune che attesti che la domanda non ha ottenuto definizione. (...) (allegato 5 - atto di provenienza)

4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

Dalle verifiche risultano sugli immobili iscrizioni dell'ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- **Ipoteca volontaria** n.2219 del 20/04/2007
- **Pignoramento immobiliare** n.7436 del 17/05/2024
- la tassa ipotecaria di 35,00 € (ai sensi della tabella delle tasse ipotecarie D.Lgs 31.10.1990, n. 347 - "esecuzione di formalità");
- l'imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (ai sensi dell'art. 44 del DPR 26 aprile 1986 - Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di 200,00 € (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- l'imposta di bollo di 59,00 € (ai sensi dell'art. 3, tariffa allegata al D.P.R. 642/1972);
- per un importo totale di 259,00€

Per le spese condominiali:

- L'immobile non ha un amministratore condominiale.

4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

(se rientra in edilizia convenzionata e agevolata ed i limiti di vendita)

In data 28/10/2024 è stato richiesto l'accesso agli atti all'ufficio Urbanistica di Siracusa per verificare quanto è archiviato. Così come in precedenza descritto da atto di compravendita, si conferma che non è presente la Licenza Edilizia e l'immobile risulta con una Sanatoria indefinita.

Il Certificato descrive:

- che vista l'istanza di Sanatoria presentata dalla Ditta **OMISSIS** in data 16/10/1986 Prot. Gen. n.99833, per l'immobile abusivo sito in C.Da Cuba Pratica n. 585/S,

- che vista l'istanza presentata dalla Ditta *OMISSIS* e registrata al Prot. Urb. N. 02966 in data 28/02/2007, con la quale si richiede un certificato attestante l'assenza di vincoli di cui all'art.2 comma 44 della Legge 662/96 nonché la congruità dell'oblazione e degli oneri concessi,

Il Comune **ATTESTA** in data 27/03/2007 che:

- il lotto su cui insiste l'immobile ricade in zona sismica ai sensi della L. 64/74, ma non esistono vincoli di cui all'art.2 comma 44 della legge 662/96 del 23/12/1996 né vincoli di inedificabilità assoluta di cui all'art.33 della L. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 23 L.R. n.37 del 10/08/1985.
 - la Ditta ha versato oblazioni e oneri di concessori dovuti, in modo completo,
- Si rendono comunque salvi i provvedimenti relativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ancora in corso di definizione.

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

✓ In data 07/10/2024 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica protocollato con il n° 215173,

✓ Il Certificato è stato consegnato il 22/10/2024 ed attesta che il lotto di terreno, censito al Catasto di Siracusa costituisce stralcio della tavola normativa n.3 di P.R.G. ed è classificata nel seguente modo:

foglio 163 particella 422 e ricade in Zona E - "Aree per l'attività agricola" in cui si sono previste:

- Aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento,
- Aree con autorizzazione e concessione,
- La destinazione ammessa è quella agricola,
- Le categorie di intervento ammesse per l'edilizia esistente sono; Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di tipo B e Demolizione con ricostruzione e successive modifiche e integrazioni. Sono ammessi interventi di nuova costruzione,
- L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,009 m²/m², è ammesso un rapporto di copertura pari a 0,1 m²/m² della superficie fondiaria e altezza max 7,50 m.
- Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno 10,00 m dai fabbricati per le attrezzature di servizio,
- Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo del suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti, le strade, i parcheggi ed i percorsi pedonali e le aree di pavimentazione devono essere realizzate con materiale non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

(allegato 6 - CDU e sanatoria)

4.4 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

Non è presente il certificato di abitabilità e la concessione edilizia

○ **Oneri di regolarizzazione urbanistica - Stato d'uso e di manutenzione:**

Dai rilievi si osserva che l'immobile presenta una tettoia sul prospetto posteriore, con un'altezza massima di 3,35 m e una minima di 3,10 m ed una superficie di 43,00 m². La tettoia si presenta aperta sui tre lati ma non rientra, per conformazione e dimensioni, in quelle consentite senza titolo abitativo.

Infatti, solo quando assolvono la funzione di elemento di completamento della struttura, le tettoie possono ricondursi a pertinenza urbanistica, risultando liberamente edificabili.

In questo caso la tettoia deve essere regolarizzata con i titoli abitativi, oppure rimossa ripristinando lo stato dei luoghi. In qualsiasi caso, l'immobile necessita di **urgente ristrutturazione** con la presentazione di un nuovo progetto di recupero sia per l'interno che per l'esterno, nel rispetto degli impianti e delle norme igienico-sanitarie.

Sono previste le seguenti spese:

Ristrutturazione immobile - 12.000 €

SCIA - per lavori di ripristino - 1.428,00 € (800,00 € onorario tecnico accatastamento DOCFA, 60,00€ diritti di segreterie, 36,00 € istruzione progetto, 16,00€ marca da bollo, 516,00 € sanzione pecuniaria)

SCA - AGIBILITA' - 1.652,00€ (1.000,00 € tecnico, 152,00 € diritti segreteria/bolli, 500,00€ conformità impianti)

Totale spese previste: 15.080,00 €

○ **Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie**

L'immobile può essere diviso.

4.5 Attestazione di prestazione energetica

Per l'abitazione di Traversa Cuba è stata redatta l'Ape, il 10/10/2024 dal tecnico abilitato Arch. Francesco Faraci, che identifica l'immobile con una classe energetica G.

Il certificato ha validità di dieci anni con scadenza al 10/10/2034.

(allegato 7 - APE)

• Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Prima di effettuare il calcolo della stima dell'immobile è importante considerare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto.

Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge del 27 luglio 1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

ASPETTO ARCHITETTONICO-URBANISTICO: scadente, **POSIZIONE:** sub urbana, **SERVIZI:** essenziali, **SALUBRITA':** nessuna

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: piano terra, **VETUSTA':** +50 anni, **ESPOSIZIONE:** n-s, **TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA:** A7, **FINITURE:** scadenti

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: assente, **AMBIENTI con metratura:** adeguata, **PAVIMENTAZIONE:** ceramica, **INFISSI:** legno e metallo, **SERVIZIO IGIENICO:** uno, **IMPIANTI:** senza certificato

Definiamo il coefficiente **Ki = 0,70**

5- VALUTAZIONE DEL BENE

5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile (*SCV o commerciale*), si calcola sommando le superfici coperte (*vani principali e accessori diretti*) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (*fino ad uno spess. max 50 cm*), mentre i muri in comunione nella misura del 50% (*fino a spess. max 25 cm*), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 % (entro i 25 m², poi al 10%), ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: 62,50 m²

- superficie area tettoia: 43,40 m²

- **SCV immobile = 77,70 m²**

L'immobile sorge su un terreno di 1.000 m²

5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo due metodi di valutazione:

- 1) metodo sintetico-comparativo (V1)
- 2) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare. La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'OMI. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e le caratteristiche estrinseche (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delineerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e confrontato all'effettivo valore commerciale che esso possiede applicando una serie di coefficienti.

Dai valori ottenuti e scelti possiamo fare riferimento alla seguente formula: **V1= Vm · Ki · SC**

- **Vm**, è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili, secondo le effettive compravendite;

- **Ki** è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;

- **SC** è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

5.4 Tabella Omi valore al di mercato

Comune: SIRACUSA							
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE							
Codice di zona: E6							
Microzona catastale n. 11							
Tipologia prevalente: Ville e Villini							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	990	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	770	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1250	L	4,1	6,1	L

Questo criterio di stima basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica. Nella tabella con le quotazioni del primo semestre 2024, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, l'immobile si identifica in **zona suburbana** con codice di zona **E6**, con tipologia prevalente di **ville e villini** e destinazione **residenziale**. Nella zona il valore di mercato (espresso in €/mq al lordo della superficie) per il tipo di **ville e villini con stato conservativo NORMALE** varia da un minimo di **960,00 €/m²** ad un max di **1.250,00 €/m²**, per quanto riguarda la locazione da un min di **4,10 €/m² mese** a un max di **6,10 €/m² mese**. Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Valore medio di comparazione = 960,00 €/m²

Pertanto troviamo **V1 = 960,00 € · (0,70) · 77,70 m² = 52.214,40 €**

5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito – valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il procedimento analitico pone il **V2** eguale al rapporto tra il "**reddito medio**" e il "**saggio di capitalizzazione**". Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione: **V2 = Rm / r**

- **Rm** è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato;
- **r** è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato.

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 4,10 €/m² a 6,10 €/m²**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 4,50 \text{ €} \cdot 77,70 \text{ m}^2 = 349,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Rm} = 349,65 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 4.195,80 \text{ €/ anno}$$

$$4.195,80 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{3.356,65 \text{ € /annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$\mathbf{V_2 = R_m / r}$$

$$\mathbf{V_2 = 3.356,65 \text{ €} / 5 \% = 67.132,80 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è:

$$\mathbf{V_{imm} = (V_2 + V_1) \backslash 2}$$

$$\mathbf{V_{imm} = (67.132,80 \text{ €} + 52.214,40 \text{ €}) \backslash 2 = 59.673,60 \text{ €}}$$

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Dopo aver valutato che l'immobile risiede all'interno di un lotto con il terreno, seppur incolto, si stima la potenzialità di un'area indipendente priva di costruzioni adiacente che aumenta la stima con un'incidenza del 15% sul valore del fabbricato.

Il valore di stima totale è 68.625,00€

(Vengono detratte le spese di regolarizzazione ipotecaria e urbanistica e di ristrutturazione)

Per un totale spese di **15.080,00 €**

il valore finale di stima è: Vimm Tot = 53.545,00 €

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni

Siracusa 08/11/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto della contrada e del prospetto principale del villino



Foto del prospetto posteriore con il forno e la tettoia

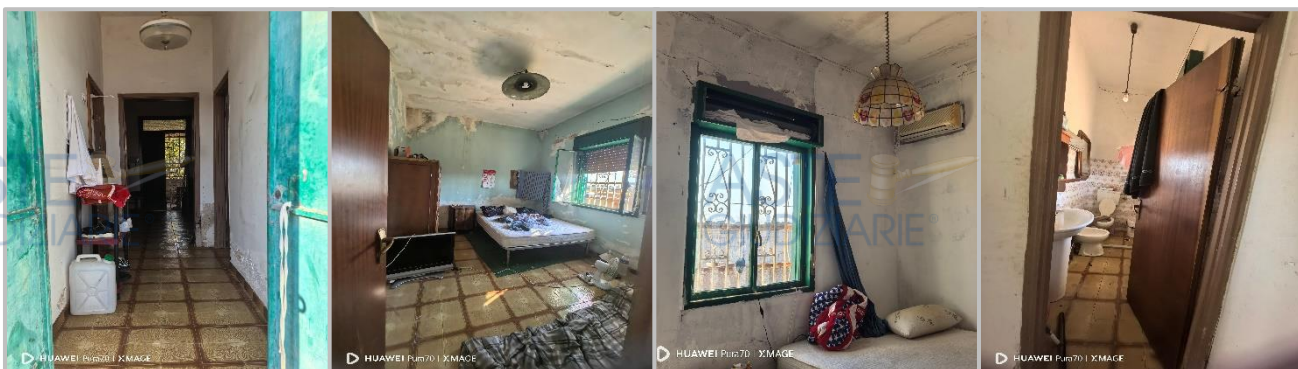


Foto ingresso-camere da letto e bagno



Foto della cucina