

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 25/2013 R. E. I.

Promossa da:

*(Omissis)*

Rappresentata e difesa da:

*(Omissis)*

Contro:

*(Omissis)*

Rappresentata e difesa da:

*(Omissis)*

GIUDICE RELATORE:

*Ill.ma Dott.ssa Alessia ROMEO*

Consulente tecnico d'Ufficio

*Ing. Orazio MUSCATO*

Data Udienza:

24/10/2024



|  |          |
|--|----------|
| <b>1. PREMESSA</b> .....   | <b>2</b> |
| <b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b> .....  | <b>7</b> |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) +HVD WD IQGY IGXD J IRQH GHLEHQLFRRP SRQHQLIDCRWR , .....             | 7        |
| <b>LOTTO DI VENDITA</b> .....  | 8        |
| 2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) +GHVFDUJ IRQH FRP SCHVVIYD H VIQWHMFD , .....                        | 8        |
| <b>DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE</b> .....  | 8        |
| 2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) +VWD WR GLSRVVHVVR GHJCLIP PREIQL, .....                            | 10       |
| 2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) +YIQFRQLH RQHULJIXUGIFLFKH UHVWHUD QOR D FDUIFR GHOD FTXUHQWH, ..... | 11       |
| 2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) +YIQFRQLH RQHULJIXUGIFLFKH VDUD QOR FDQFHODWL, .....                  | 11       |
| 2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) +UHJROUW HGKID H XUED QIVWFD , .....                                 | 11       |
| 2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) +UHJROUW XUED QIVWFKH, .....  | 12       |
| 2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) +DWHVWD J IRQH GLSUHVWD J IRQH HQHUJHWFDP , .....                  | 12       |
| 2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) +YD QWD J IRQH GHLEHQL, .....  | 12       |
| 2.9.1 <i>Calcolo superfici</i> .....   | 12       |
| 2.9.2 <i>Criteri di stima adottati</i> .....   | 13       |
| <b>2.9.3 Stima del lotto di vendita</b> .....  | 14       |
| 2.10 RISPOSTA AL QUESITO XI) +XVXI UXWR /QXGD SURSUIHW R GIUWR GLVXSHUI IFIH, .....              | 16       |
| 2.11 RIEPILOGO ESTIMATIVO E CONCLUSIONI .....  | 16       |



OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **(omissis)** contro **(omissis)** - N. 25/2013 R.E.I. - Tribunale di Siracusa -

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA.

Ill.ma Dott.ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con ordinanza dell' 01/03/2024, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 25/2013 e promossa dalla **(omissis)**, rappresentata e assistita dagli **(omissis)**, contro **(omissis)** al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato telematicamente in data 16/03/2024, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 18/07/2024 e poi rinviata al giorno 24/10/2024.

Contattato l'avv. Corrado Carpano, delegato alla vendita e custode giudiziario, il sottoscritto veniva a conoscenza che l'immobile oggetto di pignoramento era in completo stato di abbandono in quanto il sig. \_\_\_\_\_ era deceduto. Il custode provvedeva quindi a rendere possibile l'accesso agli immobili e si concordava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/06/2024 alle ore 09,30, dando comunicazione alle parti, a mezzo di posta certificata.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso gli immobili ubicati a Siracusa nella

IV traversa Case Bianche n. 8 e quivi, oltre al sottoscritto CTU, era presente l'avv. Corrado Carpano, in qualità di delegato alla vendita e custode giudiziario.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobile oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 09,55 le operazioni peritali venivano ultimate con la lettura e sottoscrizione del verbale.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso la Conservatoria dei RR. II., assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi*



con il 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 (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) 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 condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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 prevista 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 informazione 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 dal 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 o le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

## **2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.**

**2.1 Risposta al quesito I)**

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che il bene pignorato con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da:

- *“unità immobiliare sita in Siracusa, Contrada Filippo Neri Quarta Traversa, Via Case Bianche n. 8, foglio 63, particella 208, categoria A/7, classe 2, vani 5, piano T”.*

Constatato che il succitato immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica con

circostante terreno di pertinenza, è stato individuato un unico lotto di vendita così composto:

### LOTTO DI VENDITA

Immobile destinato a civile abitazione sito a Siracusa, in Contrada Filippo Neri Quarta Traversa, Via Case Bianche n. 8, foglio 63, particella 208, categoria A/7, classe 2, vani 5, piano T, superficie catastale 113,00 mq, rendita € 555,19.

Lo stato attuale dell'immobile è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato insiste su di un'area rettangolare di circa mq 850 (compreso l'area occupata dal fabbricato) che confina a sud est con la IV traversa Case Bianche e negli altri tre lati con lotti di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 37° 04' 03.4" N 15° 12' 54.1" E

### 2.2 Risposta al quesito II) ~~ghvfil}rqh frpschwlyd h vlyh wlfid,~~

~~+fiul dohjdwr 4grf xphd}rqh irwjudilfd h dohjdwr 5b grf xphd}rqh fvdw dch ghvpreh,~~

8

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile costituente in lotto di vendita si trova in Contrada Filippo Neri, ubicata a ovest rispetto alla città di Siracusa dalla quale dista circa 6 km.



9

Esso è costituito da un fabbricato a una elevazione fuori terra destinato a civile abitazione e dal circostante terreno di pertinenza.

Il fabbricato ha struttura mista in muratura e cemento armato con solai latero cementizi e presenta copertura piana praticabile.

L'abitazione si sviluppa tutta al piano terra e l'accesso dall'area esterna avviene attraverso un portoncino in alluminio dotato di grata metallica in un piccolo ingresso che a sua volta porta ad un corridoio che disimpegna i vari ambienti: soggiorno, salone, letto, servizio igienico, pranzo e cucinino.

Altri accessi all'unità abitativa avvengono dal soggiorno, salone e pranzo.

Tutto l'immobile si presenta estremamente degradato, con finiture assenti o in pessimo stato.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica di vario colore.

Il servizio igienico e la cucina, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, anch'essi in pessime condizioni.

Il servizio igienico è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca da bagno.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in lamierino zincato e presentano come dispositivi di oscuramento avvolgibili in plastica, ma sono fortemente corrosi. Essi inoltre sono dotati di grate metalliche.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è assente. Inoltre il soffitto è fortemente ammalorato con presenza di infiltrazioni e di fenomeni di ossidazione delle armature del solaio.

L'intonaco esterno è del tipo civile ma è anch'esso gravemente ammalorato.

La scala esterna che portava al terrazzo di copertura è totalmente crollata.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

Gli impianti sono del tutto fatiscenti e inutilizzabili.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 3,00.

Come prima detto, l'immobile in esame si trova nel complesso in pessime condizioni di manutenzione, presentando vistosi segni di degrado sia dal punto di vista strutturale che da quello delle finiture, ed essendo assolutamente inabitabile.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e ricade nella zona OMI R1 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

### 2.3 Risposta al quesito III) ~~con gli stessi gli d. l. pred.~~

Da quanto accertato durante il sopralluogo, gli immobili sono nel possesso della parte debitrice.

**2.4 Risposta al quesito IV)** Il lotto di vendita ricade in zona E del P.R.G. del Comune di Siracusa.

Il lotto di vendita ricade in zona E del P.R.G. del Comune di Siracusa.

**2.5 Risposta al quesito V)** L'intero fabbricato appartiene al sig. (omissis), al quale pervenne per atto di vendita del 16/05/2000, Notaio (omissis), trascritto a Siracusa il 17/05/2000 ai nn. 7114/5413, da potere del sig. (omissis).

L'intero fabbricato appartiene al sig. (omissis), al quale pervenne per atto di vendita del 16/05/2000, Notaio (omissis), trascritto a Siracusa il 17/05/2000 ai nn. 7114/5413, da potere del sig. (omissis).

Il fabbricato è gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/06/2007, Notaio Angelo Bellucci da Siracusa, ivi iscritta il 25/06/2007 ai nn. 15902/3598 contro (omissis) e a favore del (omissis);
- Decreto di sequestro conservativo del 25/01/2011, Tribunale civile di Siracusa, ivi trascritto il 07/02/2011 ai nn. 2483/1821 contro (omissis) e a favore di (omissis);
- Verbale di pignoramento immobili del 27/12/2012, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 30/01/2013 ai nn. 1757/1337, contro (omissis) e a favore di (omissis)

**2.6 Risposta al quesito VI)** Il fabbricato è stato edificato abusivamente e successivamente regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 259/1995, rilasciata il 24/10/1995, intestato a Simone Armando nato a Siracusa il 14/02/1935 e Gibilisco Giovanna nata a Siracusa il 24/06/1932.

Il fabbricato è stato edificato abusivamente e successivamente regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 259/1995, rilasciata il 24/10/1995, intestato a Simone Armando nato a Siracusa il 14/02/1935 e Gibilisco Giovanna nata a Siracusa il 24/06/1932.

**2.7 Risposta al quesito VII) +introduca xedqtwfkh,**

Il fabbricato risulta conforme alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 259/1995 rilasciata dal Comune di Siracusa ed esclusione della pilastrata nella veranda del prospetto principale che, rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla succitata concessione in sanatoria, di fatto non risulta presente.

**2.8 Risposta al quesito VIII) +dwvd}rqhglshwd}rqhmqjwfd, +fiu1D onjdr 8 0dwvdwrglshwd}rqhmqjwfd gmoelw}rqh,**

Poiché l'abitazione non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso, considerando l'immobile nello stato attuale, e dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sull'involucro edilizio e sui loro componenti essa è risultata appartenere alla classe energetica "F"<sup>1</sup>

**2.9 Risposta al quesito IX) +ydwvd}rqhghleqj,**

12

**2.9.1 Calcolo superfici**

+fiu1D onjdr 5 è grfpxqvd}rqhfdwvdh gmoepreth,

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione costituente il lotto di vendita è pari a **mq 175,05**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| <b>Alloggio</b>  |  |                  |
| ingresso   |  | 3,81 mq          |
| corridoio  |  | 8,08 mq          |
| soggiorno  |  | 24,54 mq         |
| salone   |  | 18,11 mq         |
| bagno  |  | 6,32 mq          |
| letto  |  | 15,09 mq         |
| pranzo   |  | 15,21 mq         |
| cucinino   |  | 1,94 mq          |
| TOTALE SUP. UTILE  |  | 93,10 mq         |
| SUPERFICIE MURI  |  | 20,00 mq         |
| TOTALE SUP. LORDA  |  | <b>113,10 mq</b> |
| <b>Veranda</b>   |  | 56,00            |
| SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)                               |  | <b>16,80</b>     |
| <b>Lastrico solare</b>                                     |  | 106,81           |
| SUP. COMM. EQUIVALENTE (20%)                               |  | <b>21,36</b>     |
| <b>Area esterna</b>  |  | 736,90 mq        |
| SUP. COMM. EQUIVALENTE (10% di 113,10 mq + 2% di 623,8 mq) |  | <b>23,79 mq</b>  |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                       |  | <b>175,05 mq</b> |

Inoltre considerato che la superficie coperta complessiva è mq 113,10 e che l'altezza è di m 3,25, il volume lordo del fabbricato è di mc 367,58.

### 2.9.2 Criteri di stima adottati

Per pervenire alla stima del valore del lotto di vendita, poiché non è possibile utilizzare né la stima mediante metodo sintetico-comparativo né fare riferimento alla stima mediante capitalizzazione del reddito in quanto trattasi di immobile non agibile e che, versando in pessime condizioni di manutenzione, non produce alcun reddito, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla stima degli stessi tramite il "metodo del costo di ricostruzione deprezzato".

#### Metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Il valore del costo di ricostruzione deprezzato si identifica con quello delle spese necessarie per riprodurre, con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi correnti, un'opera edilizia di utilità pari a quella dell'immobile da stimare, per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e di finitura.

Il deprezzamento del costo di costruzione si ottiene moltiplicando detto costo per un coefficiente che tenga conto della vetustà, del superamento tecnologico e funzionale e in generale dell'obsolescenza delle varie parti che compongono l'edificio (strutture, impianti, finiture, etc.). Tale coefficiente, espresso come percentuale del costo a nuovo, si identifica con il costo necessario per adeguare i suddetti elementi agli standards edilizi correnti.

Per calcolare il costo di costruzione di un fabbricato si può fare riferimento al prodotto del costo unitario di costruzione (riferito al metro cubo o al metro quadrato di costruzione) per il volume lordo ovvero il prodotto della superficie coperta, misurata sul filo esterno dei muri perimetrali, per l'altezza rilevata tra l'estradosso dei solai di copertura e le quote di calpestio del piano più basso (fuori terra o interrato).

In particolare, per l'immobile in oggetto, destinato ad uso abitativo, si assume come costo di unitario di costruzione 330,00 €/mc.

### 2.9.3 Stima del lotto di vendita

#### Costo di costruzione

| Costo unitario di costruzione (€/mc) | Volume lordo (mc) | COSTO DI COSTRUZIONE |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 330,00                               | 367,58            | € 121.301,40         |

#### Costo di ricostruzione deprezzato.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive e del pessimo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, il deprezzamento del costo di costruzione viene applicato nella misura del 48,8%, corrispondente ad un coefficiente pari a 0,512. Tale

Coefficiente è il risultato del prodotto tra alcuni coefficienti correttivi, desunti dalla L. 392 del 27/07/1978 e applicabili ad immobili ad uso residenziale, che vengono appresso elencati:

- Coeff. che tiene conto della tipologia dell'immobile, pari a 1,40;
- Coeff. che tiene conto della classe demografica del Comune ove è sito l'immobile, pari a 1,05;
- Coeff. che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, pari a 0,85;
- Coeff. che tiene conto del livello di piano dell'immobile, pari a 0,90;
- Coeff. che tiene conto della vetustà dell'immobile, pari a 0,76;
- Coeff. che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, pari a 0,60.

Il prodotto di tali coefficienti è:

$$1,40 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,76 \times 0,60 = 0,512$$

Si ha pertanto:

| Costo di costruzione | Coefficiente di deprezzamento | COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| € 121.301,40         | 0,512                         | € 62.106,32                       |

#### Oneri di concessione, spese tecniche e costo area.

Al superiore costo di ricostruzione deprezzato occorre aggiungere il costo degli oneri di concessione, le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori e il costo dell'area.

Gli oneri di concessione (comprensivi di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) possono assumersi pari al 10% del costo di ricostruzione deprezzato mentre

le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori possono assumersi pari al 5% del costo di ricostruzione deprezzato.

La valutazione dell'area su cui insiste il fabbricato, pur ricadendo in zona agricola, è stata effettuata considerando che la stessa, oltre a essere area di sedime della costruzione, è

anche pertinenza del fabbricato. Si è quindi assegnato un valore unitario di 30,00 €/mq, per cui il costo dell'area, estesa mq. 850,00, è di € 25.500,00.

Pertanto avremo:

| Costo di ricostruzione deprezzato |   | Oneri di urbanizzazione e costruzione (10%) |   | Spese tecniche (5%) |   | Costo area  |   | <b>VALORE</b>      |
|-----------------------------------|---|---|---|---------------------|---|-------------|---|--------------------|
| € 62.103,32                       | + | € 6.210,33                                  | + | € 3.105,17          | + | € 25.500,00 | = | <b>€ 96.918,82</b> |

che arrotondato diventa:

**VALORE IMMOBILE = € 96.918,00**

**2.10 Risposta al quesito XI)** ~~xxxxxxx/ogni sursuh r gllwr glvshlfh,~~

Il lotto di vendita è da valutare per la quota 1/1 della piena proprietà.

### 2.11 Riepilogo estimativo e conclusioni

Riportando il valore ottenuto al punto 2.9.3 si avrà:

**LOTTO DI VENDITA:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione sito a Siracusa, in Contrada Filippo Neri Quarta Traversa, Via Case Bianche n. 8, foglio 63, particella 208, categoria A/7, ammonta a **96.918,00 € (euro novantaseimilanovecentodiciotto/00)**.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. documentazione catastale dell'immobile;
- Allegato 3. Stralcio di P.R.G.;
- Allegato 4. copia visure conservatoria RR. II.;
- Allegato 5. attestato di prestazione energetica dell'immobile.



Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti e attestazioni di ricevimento relative alla data del sopralluogo;
- lettera di invio della relazione tecnica alle parti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella delle competenze e spese tecniche.



Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.



Noto li 02/07/2024

IL TECNICO

*Logj1.R ud}lr P xvfdr*

