



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



Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 278/2024 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : **PRISMA SPV S.r.l.**



Nei confronti di :



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

RELAZIONE DI PERIZIA





INDICE :

- 1) Premessa.....
- 2) Documentazione Acquisita.....
- 3) Operazioni Peritali.....
- 4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A).....
 - I) Individuazione dei beni.....
 - II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.....
 - III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile :
 - IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente :
 - V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente :.....
 - VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene :.....
 - VII) Irregolarità urbanistica o edilizia :.....
 - VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica :
 - IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) :.....
 - X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa :.....
- 5) Riepilogo



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

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.278/2024 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : PRISMA SPV S.r.l.

Nei confronti di : ██████████

1) Premessa

Il sottoscritto ██████████, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il ██████████, con sede in Palazzolo Acreide (SR), ██████████, 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 10/11/2024, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.278/2024 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da "PRISMA SPV S.r.l." , contro ██████████

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:

- (AII.1) Verbale di sopralluogo ;
- (AII.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (AII.3) Copia della Visura Storica Catastale ;
- (AII.4) Copia Planimetria Catastale ;
- (AII.5) Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- (AII.6) Documentazione Fotografica ;
- (AII.7) APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;

Altresi, dalla certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipocatastale) ai sensi della Legge N.302/1998, redatta dal ██████████, il sottoscritto ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Pignoramento trascritto il 11/10/2024 al n. 15381 di formalità.

Elenco Immobili: Comune di Buccheri, Via Maddalena N. 12

Catasto Fabbricati: Foglio 51 particella 275; p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2, di vani 4,5, rendita di Euro 146,42.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], Notaio in Siracusa (SR), del 24/06/2008 rep. 40066/7369, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 27/06/2008 al n. 10064 di formalità; favore: [REDACTED] per la piena proprietà; contro: [REDACTED]

- Originariamente di proprietà di: [REDACTED], per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], Notaio in Siracusa, del 29/03/2004 rep. 28890/12827, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 17/04/2004 al n. 5918 di formalità.

Si riporta la dichiarazione del Notaio:

DICHIARA in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà e che a tutto il 11/10/2024 risulta libera 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. 3121 del 27/06/2008 favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo (PA), (domicilio ipotecario eletto: Filiale 4 di Siracusa, Corso Gelone N. 30) e contro: [REDACTED]

- Pignoramento Immobiliare n. 15381 del 11/10/2024 favore: PRISMA SPV SRL, con sede in Roma (RM), (Richiedente: VISEB SRL per [REDACTED])



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 13 del mese di gennaio dell'anno 2025 alle ore 10:00 (vedi verbale **All.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì erano presenti il [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni con la [REDACTED] in qualità di convenuto e il custode giudiziario [REDACTED].

Alla presenza continua degli intervenuti il sottoscritto, coadiuvato [REDACTED], 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'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata all'interno dell'agglomerato urbano in zona omogenea "A-centro storico" del vigente Piano Regolatore Generale. Il manufatto edilizio è stato costruito così come si evince dal titolo di proprietà (**All.2**) in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'accessibilità all'edificio è buona, vi si giunge da diverse direzioni. Nello specifico vi si può arrivare, partendo dalla piazza principale del paese (denominata Piazza Roma), percorrendo da sud-est verso nord-ovest la Via Vitt. Emanuele, strada che attraversa una buona porzione della cittadina, si giunge nella Piazza Pietro Toselli, dietro alla piazzetta anzidetta in direzione nord è situata una modesta viuzza del centro storico Via Maddalena. Le coordinate GIS dell'abitazione sono state individuate con l'ausilio di Google maps : 37,126590N; 14,850610E.

L'edificio confina nei tre lati con parete cieca su altrui proprietà e ha una sola esposizione in direzione sud-ovest nella Via Maddalena dove prende luce e aria; si sviluppa verticalmente su tre livelli: un piano terra, un primo piano e un secondo piano con terrazza; ha una struttura portante in muratura di pietra calcarea variamente sbazzata e malta cementizia dello spessore variabile 65cm, è poggiato sul terreno di sedime compatto in roccia omogenea tramite cordolo di fondazione in muratura. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in putrelle di acciaio, con scaglie di gesso e materiale di riempimento leggero, opportunamente ancorati alla muratura. Infine la copertura è costruita interamente a tetto ad una sola falda inclinata nella direzione della Via Maddalena, è composta dalle tegole tradizionali, dal tavolato e dalle travi (o arcarecci) ancorati nella muratura sottostante.

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



- una civile abitazione ubicata al civico 12, piano terra, primo e secondo di Via Maddalena, censita al foglio 51 Particella 275 (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.146,42).

Gli ambienti interni all'intero edificio (All.5-planimetria dello stato dei luoghi) sono così distribuiti: a piano terra, di uno spazio ingresso dotato di due modesti ripostigli che sono stati ricavati ai lati della porta di ingresso, di un disimpegno che si collega a un bagno privo di finestre e alla scala che conduce ai piani superiori; al primo piano si compongono di un modesto corridoio che funge da disimpegno a una stanza da letto, a un servizio igienico anch'esso privo di finestre, a un ampio ripostiglio. Nella camera anzidetta sono stati ricavati, ai lati della portafinestra che collega a un balcone che sporge su Via Maddalena, due armadi a muro.

Dalla scala si accede al secondo piano che si compone di una cucina-pranzo e una piccola terrazza con affaccio sulla via Maddalena. Dalla stanza suddetta attraverso una ristretta scala si sale a un locale sottotetto di altezza media cm160, palesemente non abitabile.

Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; in particolare il piano terra e il secondo sono pavimentati con piastrelle in cotto di buona qualità, il primo piano è pavimentato con listoni in legno di abete massello di cm.2,00. Tutti i servizi igienici sono forniti di piastrelle di discreta qualità, sono privi di finestre verso l'esterno e luce, quello a piano terra è dotato di tutti i componenti igienico sanitari invece l'altro a primo piano è privo di bidet. Il vano scala non è rifinito, è allo stato grezzo quindi privo di pavimentazione.

Gli infissi esterni sono realizzati di ottima fattura a telaio in legno di colore marrone scuro con intercapedine atta a contenere il vetrocamera. L'abitazione è per lo più priva di porte interne, quelle poche che sono disponibili sono realizzate in legno tamburato di scarsa fattura. L'appartamento, altresì, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e di impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori in alluminio. Allo stato attuale l'impianto è privo di caldaia quindi non è funzionante.

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

- la muratura interna del piano terra presenta evidenti segni di efflorescenze e umidità di risalita dal sottosuolo e non è perfettamente asciutta;
- gli ambienti, ad esclusione di quelli sopradescritti (a piano terra), risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'acquedotto comunale ;

tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante.

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

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

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è la **civile abitazione** ubicata al piano terra di Via Maddalena n.12 in Buccheri (SR), (**All.5** Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.3** Visura Storica Catastale e **All.4** Planimetria Catastale):
foglio 51 P.lla 275 - (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.146,42).

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

Coordinate G.P.S.: 37,126590N; 14,850610E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'edificio ha un lotto lungo e stretto (vedi **All.5** - planimetria dello stato dei luoghi), confina nei tre lati rispettivamente sudest, nordest e nordovest con altrui proprietà mediante parete comune cieca, ha un solo prospetto fronte strada (lungo la Via Maddalena) con ingresso al civico n.12.

Come già ampiamente descritto si sviluppa in verticale su tre livelli con l'aggiunta di un sottotetto non abitabile.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta a piano terra è di mt.2,80 e mt. 2,68; a piano primo è di mt.2,85; a piano secondo è mt.3,00 e mt. 2,65; infine il piano sottotetto ha un'altezza utile media di mt.1,60.

- **Epoca di realizzazione** : antecedente al 1967 .
- **Strutture in fondazione** : cordoli in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia poggiati direttamente sul terreno di sedime presumibilmente formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione** : portante in muratura di pietrame calcareo e malta cementizia. Gli orizzontamenti sono realizzati con putrelle in acciaio e materiale di riempimento leggero. Il tetto di copertura è a una sola falda, è composto dalle tegole tradizionali, il tavolato in legno e gli arcarecci anch'essi in legno debitamente ancorati alla muratura portante.

Finiture interne dell'appartamento. Tutti gli spazi abitativi sono regolarmente rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture.

- **Pavimentazione.** Il piano terra e il secondo sono pavimentati con piastrelle in cotto di buona qualità, il primo piano e quello sottotetto sono pavimentati con listoni in legno di abete massello. Tutti i servizi igienici sono forniti di piastrelle di discreta qualità. Il vano scala non è rifinito, è allo stato grezzo quindi privo di pavimentazione.
- **Infissi esterni** sono realizzati di ottima fattura a telaio in legno di colore marrone scuro con intercapedine atta a contenere il vetrocamera.
- **Infissi interni** non sono presenti, quelli esistenti sono vetusti e sono realizzati in legno tamburato di modesta fattura.
- **Impianti.** La casa di abitazione è dotata di impianti: elettrico, idrico, fognante. E' altresì dotata di impianto di riscaldamento con terminali costituiti da radiatori in alluminio. Allo stato attuale l'impianto è privo di caldaia, quindi non è funzionante.
- **Segni di dissesto e /o 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. Esternamente alla civile abitazione, nel prospetto principale sono stati rilevati modesti fenomeni di umidità o efflorescenze anch'esse ben circoscritte.
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione:** internamente ed esternamente accettabile.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile .

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

[REDACTED] (pag.3-4 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, prima ha visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Buccheri, ha osservato che non ci sono progetti

depositati in riferimento all'unità immobiliare suddetta, che pertanto l'edificio è stato edificato in data anteriore all'anno 1967. Ha infine verificato che la planimetria catastale (All.4) è lievemente difforme rispetto a quella dello stato dei luoghi (All.5). Risultano delle modeste incongruenze nella distribuzione interna.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la NON CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare. Al fine di eliminare la suddetta difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6 comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana). La presente comunicazione riguarda un intervento di cui all'articolo 3, comma 5 della legge sopraindicata, con pagamento di sanzione al comune di Buccheri di € 1.000,00. Infine per concludere l'iter burocratico è necessario aggiornare la planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano).

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.7) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco nuovo dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

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

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione di tipo economico posti nell'aggregato urbano di Buccheri (SR) nei pressi di Via Maddalena 12, risultano assestati su un valore medio di :

$$V_s = \text{€} . 450,00/\text{metroquadr}o.$$

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 : $K_1 = 1,00$

Essendo la Sup. Commerciale : $S_1 = \text{mq. } 100,79$

$$V_{m1} = V_s \times S_1 \times K_1 =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_1 \times K_1 = \text{€. } 450,00 \times 100,79 \times 1,00 = \text{€. } 45.355,50$$

CONTEGGI Superficie Utile :

PIANO TERRA :

1) Ingresso :.....	=11,18 mq
2) Disimpegno :.....	=6,42 mq
3) Bagno :.....	= 4,68 mq
4) Rip. 1:.....	= 1,02 mq
5) Rip.2:.....	= 1,02 mq
	= 24,32mq

PIANO PRIMO:

6) Stanza da Letto M.:.....	=11,60 mq
7) Ripostiglio:.....	=4,95 mq
8) Bagno :.....	= 3,00 mq
9) Armadio Muro 1:.....	= 1,02 mq
10) Armadio Muro 2:.....	=1,02 mq
11) Corridoio:.....	=5,21 mq
	= 26,80mq

PIANO SECONDO:

12) Cucina-Pranzo:.....	=22,16 mq
13) Terrazza Piano Secondo :	=7,41 mq
14) Balcone Piano Primo:.....	=2,11 mq

PIANO SOTTOTETTO:..... =8,36 mq

	mq.	Incid. Comm.
Superficie Utile :	73,28	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni :	22,20	100%
Balcone :	2,11mq x0,25 =	0,53
		25%
Terrazza :	7,41mq x0,25 =	1,85
		25%
Sottotetto (non abitabile):	8,36mqx0,35=	2,93
		35%
Superficie Commerciale :	100,79	

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

Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula :

CALCOLO VALORE DI MERCATO	CIVILE ABITAZIONE	CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.																																							
Valore Normale = Valore Normale Unitario X Superficie (mq)																																									
Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :																																									
$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K \times C.C.$																																									
Dove Val. OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e K rappresenta la media ponderale di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di Piano) ed è calcolata con la seguente formula :																																									
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$																																									
dove :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>K1 (Taglio Superficie)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 46 mq</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Oltre 46 mq fino a 70 mq</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Oltre 70 mq fino a 120 mq</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Oltre 120 mq fino a 150 mq</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Oltre 150 mq</td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>	K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	fino a 46 mq	1,0	Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Oltre 150 mq	0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>K2 (Livello di Piano)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piano Seminterato</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Piano Terzo</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Piano Primo</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>Piano Intermedio</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Piano Ultimo</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Piano Attico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Garage</td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente	Piano Seminterato	0,0	Piano Terzo	0,2	Piano Primo	0,4	Piano Intermedio	0,5	Piano Ultimo	0,8	Piano Attico	1,0	Garage	1,0												
K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente																																								
fino a 46 mq	1,0																																								
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8																																								
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5																																								
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3																																								
Oltre 150 mq	0,0																																								
K2 (Livello di Piano)	Coefficiente																																								
Piano Seminterato	0,0																																								
Piano Terzo	0,2																																								
Piano Primo	0,4																																								
Piano Intermedio	0,5																																								
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 :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria Catastale</th> <th>Corrispondenza O.M.I.</th> <th>Coeff. Correttivo (C.C.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</td> <td>Abitazione Signorile</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/2 (Abitazione tipo Civile)</td> <td>Abitazioni Civili</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/3 (Abitaz. tipo Economica)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/4 (Abitazione Popolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>A/5 (Abitaz. Ultra popolare)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/6 (Abitaz. tipo Rustica)</td> <td>Abitazione Economica</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/7 (Abitazione in Villini)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>A/8 (Abitazione in Ville)</td> <td>Ville e Villini</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>A/9 (Castelli, Palazzi, Storic)</td> <td>Abitazione di Lusso</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/10 (Uffici e Studi Privati)</td> <td>Uffici</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</td> <td>Abitazione Tipica del luogo</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>C/6 (Garage, Stalla)</td> <td>Posti Auto Coperti/Scoperti</td> <td>1,20</td> </tr> </tbody> </table>			Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)	A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20	A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20	A/3 (Abitaz. tipo Economica)	Abitazione Economica	1,20	A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05	A/5 (Abitaz. Ultra popolare)	Abitazione Economica	1,10	A/6 (Abitaz. tipo Rustica)	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, Palazzi, Storic)	Abitazione di Lusso	1,50	A/10 (Uffici e Studi Privati)	Uffici	1,50	A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)	Abitazione Tipica del luogo	1,20	C/6 (Garage, Stalla)	Posti Auto Coperti/Scoperti	1,20
Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)																																							
A/1 (Abitazione tipo Signorile)	Abitazione Signorile	1,20																																							
A/2 (Abitazione tipo Civile)	Abitazioni Civili	1,20																																							
A/3 (Abitaz. tipo Economica)	Abitazione Economica	1,20																																							
A/4 (Abitazione Popolare)	Abitazione Economica	1,05																																							
A/5 (Abitaz. Ultra popolare)	Abitazione Economica	1,10																																							
A/6 (Abitaz. tipo Rustica)	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, Palazzi, Storic)	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 = 350,00€																																							
K2 (Livello di Piano) =	0,80	Valore OMI max = 520,00€																																							
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$	0,725	C.C. (Coeff. Correttivo) = 1,05																																							
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. = 479,41 €																																									

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:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i \times K_i = \text{€} . 479,41 \times 100,79 \times 1,00 = \text{€} . 48.319,73$$

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

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€} . 45.355,50 + \text{€} . 48.319,73) / 2 = \text{€} . 46.837,61$$

- **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 Maddalena ha un valore che oscilla tra un min. di 1,60(€/mq x mese) e un max. di 2,40 (€/mq x mese), considerando che l'abitazione ha uno stato di conservazione normale si è scelto il valore di : 2,40(€/mq x mese)

$$2,40 \times 100,79 = \text{€} . 241,90$$

$$\text{€} . 241,90 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 2.902,80$$

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

- Canone annuo netto: $RI = 2902,80 - (2902,80 \times 0,25) = 2902,80 - 725,70 = \text{€} . 2177,10$

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 :

$$\text{Immobile} = \text{€} . 2.177,10 / 0,040 = \text{€} . 54.427,50$$

$$V_{m4} = \text{€} . 54.427,50$$

- **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 :

$$V_{m \text{ (stima)}} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€} . 46.837,61 + \text{€} . 54.427,50) / 2 = \text{€} . 50.631,05$$

in cifra tonda € . 50.600,00 (Cinquantamilaseicento / 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 [REDACTED]
[REDACTED] che non risulta divisibile.

5) Riepilogo

Lotto A) :

- civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo di Via Maddalena n.12 in
Buccheri (SR) , censita in catasto al foglio 51 Particella 275.

(Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - rendita €.146,42);

€. 50.600,00 (Cinquantamilaseicento / 00euro).

- Le spese per la CILA, la sanzione, i diritti di segreteria e i bolli da corrispondere al
comune di Buccheri, l'aggiornamento della planimetria catastale al N.C.E.U. (nuovo
catasto edilizio urbano) ammontano complessivamente a :

€. 2.500,00 (Duemilacinquecento / 00euro).

Dalla stima si ha : €. 50.600,00 -

a dedurre le spese : €. 2.500,00 =

€. 48.100,00 (Quarantottomilacento / 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.

Altresi ATTESTA di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite email alla [REDACTED].

Palazzolo Acreide li 21/01/2025

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

