

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 d'ufficio
Procedimento n.282-2024

Giudice Dott.ssa M. Cristina Di Stazio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Ivana Greco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

Oggetto dell'incarico

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

1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	4
2) LE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	6
3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica	6
3.2 - Descrizione complessiva del bene.....	6
3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione.....	8
3.4 - Atto di provenienza.....	9
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.....	10
4.4 - Abitabilità e licenza edilizia.....	10
- Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	10
- Stato d'uso e di manutenzione.....	11
- Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie.....	11
4.5 - Attestazione di prestazione energetica.....	12
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	13
5) VALUTAZIONE DEL BENE.....	14
5.2 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile.....	14
5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima	14
5.3 - Metodo sintetico- comparativo.....	14
5.4 - Tabella Omi valore al m ²	15
5.5 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione.....	15
5.6 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti.....	16

Rilievo fotografico dell'immobile.....17

Rilievo e planimetria dell'immobile-tavole allegate

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica
 ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata
 ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa
 ALLEGATO 4 - Atto di provenienza
 ALLEGATO 5 - Attestazione urbanistica CDU
 ALLEGATO 6 - Atti IACP
 ALLEGATO 7 - APE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 01-05-2024 dal Giudice Dott.ssa M. Cristina Di Stazio, con giuramento telematico il 07-05-2024 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 282/2023 R.G.Es., promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

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 censì, 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 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locatizio 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;

1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente la relazione notarile:

- L'immobile oggetto di pignoramento notificato il 27/10/2023 da Unep di Siracusa è stato trascritto il 22/12/2023 al n.24502/18929 a favore di **OMISSIS** sul seguente immobile:

- Floridia - Siracusa - Catasto Fabbricati: **foglio 19, particella 680, sub.8, Categoria A/3, vani 6,5 - in via Ugo Foscolo n. 101;**

- la dott.ssa **OMISSIS**, Notaio in Corleone (...) certifica che alla data del 22 dicembre 2023 si rilevano le seguenti formalità:

- **l'immobile per la proprietà superficiaria è pervenuto con giusto atto di Compravendita del 04/08/2006, rep.n.73643/20315**, dal notaio **OMISSIS** con sede a Floridia, è stato trascritto il 05/08/2006 nn. 21733/11956 da potere di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA (SR),

- è compresa nella vendita la proporzionale comproprietà superficiaria delle parti dell'edificio comuni per legge e destinazione,

- si evince quanto segue: che l'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA è titolare della proprietà superficiaria dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (...),

- che detto immobile è compreso nel piano di vendita predisposto dall'Istituto in attuazione della legge 24 dicembre 1993 n.560 ed approvato dalla Regione Siciliana con deliberazione della giunta Regionale n.109 del 10 febbraio 1995,

- che l'area occupata dall'Istituto, era tra quelle da concedere in superficie, con apposita convenzione urbanistica, ad opera del comune di Floridia (...).

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✍ **IPOTECA VOLONTARIA** n. 21736/7161 del 05/08/2006 a favore: **OMISSIS** sede a Palermo (...) contro **OMISSIS** (...) per 55.500,00 € di cui 37.000,00 € per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 15 anni,

✍ **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27/10/2023 ai nn. 24502/18929 del 22/12/2023 a favore: di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS**,

la dott.ssa GIULIA Messina Vitrano, certifica, inoltre che alla data del 22/12/2023 risulta essere censito in ditta a **ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA**, per decreto di occupazione definitivo (...) di proprietà 1000/1000,

Dalla Visura storica catastale verificata in atti catastali del 14/06/2024 si descrive:

L'immobile si identifica nel Comune di Floridia D636 - al foglio 19, particella 680, subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Ugo Foscolo n.101, scala A, interno 6, piano 3, superficie totale 116 mq, escluse aree scoperte 113 mq,

- dal 02/10/1990 COSTITUZIONE in atti (n.198/1989)
- dal 26/06/1989 CLASSAMENTO AUTOMATICO
- dal 01/01/1992 al 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

storia degli intestatari dell'immobile

1. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo del Sindaco 14 di proprietà 1000/1000, dal 02/10/1990,
2. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo del Sindaco 1 del 08 o di proprietà 1000/1000, dal 02/10/1990,
3. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo del Sindaco 2 del 25 1, dal 02/10/1990,
4. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo del Sindaco 22 del 16, dal 02/10/1990,
5. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo dell'Assess. ai L.L.P.P., dal 02/10/1990,
6. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA, per decreto di occupazione definitivo dell'Assessorato ai L.L., dal 02/10/1990.

(allegato 1 - Visura catastale storica)

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nella qualità di consulente tecnico d'ufficio, d'intesa con il custode nominato avv. Monika Fucile comunica l'inizio delle operazioni peritali, sia alla parte creditrice **OMISSIS** rappresentata dall'Avv. Giovanni Cultrera, a mezzo pec, sia alla parte debitrice **OMISSIS**, a mezzo raccomandata A/R n.20087706982-5 del 28/05/2024.

Il giorno 18/06/2024 alle ore 16:00 come concordato, la sottoscritta è presente sui luoghi con il custode, presso l'immobile di Via Ugo Foscolo 101 a Floridia (Siracusa), per verificare lo stato di fatto e svolgere le operazioni peritali.

Al sopralluogo si verifica che il compendio pignorato è abitazione principale del debitore, **OMISSIS**, il quale collabora nel consentire le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati si evincono incongruenze catastali, infatti, si visiona che i servizi igienici non sono posti come in planimetria catastale, pertanto è da verificare il confronto con la planimetria di progetto presentata all'Urbanistica.

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

Alle ore 17:15 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

Il fabbricato in cui si trova l'immobile è inserito nel comune di Floridia in via Ugo Foscolo 101, confina a destra con la via Boschetto ed a sinistra con la via Romagnosi, è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine 37.08411 e di longitudine 15.15587 e fa parte di un lotto unico.

L'immobile censito all'ufficio provinciale-servizi catastali **si identifica nel Comune di Floridia D636 - al foglio 19, particella 680, subalterno 8, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Ugo Foscolo n.101, scala A, interno 6, piano 3, superficie totale 116 mq, escluse aree scoperte 113 mq.**

(allegato 3- planimetria catastale)

3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile ha un'esposizione Est-Ovest ed è ubicato al terzo piano di un edificio costruito negli anni settanta, come edilizia economica popolare in convenzione con lo IACP. L'accesso avviene dalla Via Ugo Foscolo al civico 101 dove si affaccia il prospetto principale, l'edificio si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed ha una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e copertura a terrazzo. L'accessibilità all'immobile avviene tramite il vano scala e la presenza di un ascensore. L'immobile è composto da 5 vani più accessori. Si accede all'immobile dall'ingresso di 7,60 m², a destra troviamo una sala da pranzo di 22,20 m² ed a sinistra una cucina di 6,40 m² con balcone di 5,30 m² che si affaccia sul prospetto secondario. Dall'ingresso, frontalmente, si osservano due porte, una che fa da accesso alla lavanderia di 4,00 m², l'altra che si apre sul corridoio di 6,00 m² e delimita la zona notte in cui sono presenti tre camere: la camera 1 di 11,60 m² con un balcone di 4,50 m² che si affaccia sul prospetto principale, la camera 2 di 18,40 m² e la camera 3 di 14,50 m². Nel corridoio è presente un bagno di 4,60 m².

Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione originaria è in segato di marmo con cromia uniforme a tappeto, escluso il bagno e la lavanderia che presentano pavimentazione in ceramica bianca.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, sono presenti le tapparelle con il cassonetto e le porte interne sono semplici in legno tamburato.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze, l'impianto elettrico rinnovato nel 2004 dallo IACP (come descrive il debitore), l'impianto idrico, fognario e gas originari in opera sottotraccia ma senza certificati di conformità, collegati alla rete comunale. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da uno scaldabagno elettrico, presente nella lavanderia. Non si rileva un impianto di riscaldamento, bensì è presente un climatizzatore, nella camera da letto.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di una tinteggiatura a breve termine, soprattutto nella zona notte dove le camere presentano lungo i bordi dei soffitti la presenza di umidità e muffa. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti, ma si evidenzia una porta mancante nella camera da letto 1, in evidente corso di manutenzione.

Esternamente nel prospetto si notano strati di sfaldamento dell'intonaco nella parte centrale del prospetto.

Il rilievo della planimetria dell'immobile e le dimensioni dei vani si riportano a fine relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Aerofotogrammetria satellitare



Aerofotogrammetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto dell'edificio via Ugo Foscolo
angolo Via Romagnosi



Foto dell'edificio via Ugo Foscolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto prospetto principale



Foto d'ingresso prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

3.4 Atto di provenienza

Il giorno 4 AGOSTO 2006 in Siracusa tra i sottoscritti:

- ✓ Dr. **OMISSIS**, che interviene al presente atto nella qualità di Presidente e L.R. dell'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA (...) e **OMISSIS**, residente in via Ugo Foscolo 101 a Floridia, dall'altra parte,

PREMESSO che:

- L'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI è titolare della proprietà superficiaria dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica (...) per averlo edificato per il proprio scopo di pubblica utilità,
- L'immobile è compreso nel piano di vendita predisposto dall'Istituto,
- L'area occupata dall'Istituto (...) era tra quelle da concedere in superficie con apposita convenzione urbanistica dal comune di Floridia,
- La procedura delle dette aree non fu mai definita ma l'Istituto in possesso temporaneo edificò una palazzina da destinare alle finalità pubbliche dell'Istituto stesso,
- Tale situazione, avendo configurato un acquisto a titolo originario a favore dell'Istituto (...) da diritto di credito a vantaggi degli ex proprietari dei fondi (...), a titolo di risarcimento del danno subito, giusta quanto disposto dall'art. 3 della L. 27 ottobre 1988 n. 458, ma con inequivoco diritto di proprietà degli alloggi in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari,
- Il signor **OMISSIS**, quale familiare coabitante dell'assegnataria **OMISSIS** (...) ha i requisiti di legge per acquistare l'alloggio,

ART.1) ***L'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Siracusa, vende e trasferisce al signor **OMISSIS**, che accetta ed acquista, la proprietà superficiaria dell'alloggio sito in Floridia, via Ugo Foscolo n.101, posto a terzo piano, contraddistinto con il num. interno 6, composto da quattro vani utili, cucina ed accessori. Confinante con distacco da via Foscolo, con area condominiale da due lati e con vano ascensore e vano scala, riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 19, particella 680, sub 8, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, euro 328,98.***

ART.2) è compresa nella vendita la comproprietà superficiaria delle parti dell'edificio comune per legge e destinazione,

ART.3) l'Istituto venditore dichiara di essere titolare della proprietà superficiaria del fabbricato,

ART.4) l'immobile descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna dalla parte acquirente che esonera l'Istituto da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianto che se non conformi a legge e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti, nonché con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri e le servitù, così come dall'istituto venditore si possiede.

ART.5) la vendita è stipulata per il prezzo di 11.682,24 € (...),

ART.6) l'istituto garantisce la piena e libera proprietà superficiaria e disponibilità dell'unità immobiliare, (...)

ART.8) per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di registrazione dell'atto, l'alloggio non potrà essere alienato, né modificata la destinazione d'uso, (...),

ART.10) il signor **OMISSIS** nella qualità, dichiara che secondo le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, quanto in oggetto è stato costruito in **conformità alla Concessione Edilizia n.2 rilasciata dal comune di Floridia in data 20 gennaio 1975** e che non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto altra concessione edilizia,

ART.11) la parte acquirente dichiara che all'unità immobiliare in oggetto non sono state apportate modifiche (...) abusive. (...),

ART.12) le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia in materia di edilizia residenziale pubblica, le parti autorizzano l'Ufficio del territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Siracusa a trascrivere il presente contratto dispensandolo dall'iscrivere ipoteca legale alla quale l'I.A.C.P. rinuncia.

Il notaio SANTANGELO EGIDIO certifica le firme apposte in presenza e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà per l'immobile con proprietà superficiaria, giusto atto di Compravendita al n.73643 di repertorio nella raccolta n.20315, trascritto in Siracusa nei locali dello IACP il 04/08/2006.

(allegato 4 – atto di provenienza)

4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

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

(a carico dell'acquirente o non a carico)

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. 21736/7161 del 05/08/2006,

✎ **Trascrizione** nn. 24502/18929 del 22/12/2023

✎ **Pignoramento immobiliare** del 20/10/2023 n. repertorio 4077

- 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 e la gestione condominiale è effettuata direttamente dai condomini, così come dichiara il debitore.

4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Per la regolarità urbanistica è stata richiesta la seguente documentazione all'ufficio urbanistica di Floridia:

✓ In data 27/06/2024 è stato richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica** protocollato con il n° 18499,

✓ Il Certificato consegnato l'11/07/2024 attesta che il lotto di terreno, sito in Floridia, distinto nel N.C.T. al foglio 19 particella 680 nel Piano Regolatore Generale, ricade per tutta la sua intera consistenza in:

Zona C1 - "Aree di nuova edificazione - edilizia residenziale pubblica esistente",

✓ All'interno della zona C1 - **"Aree di nuova edificazione - edilizia residenziale pubblica esistente"**

"si seguono le norme tecniche di attuazione previste all'art.8.2 con le loro prescrizioni.

- Le parti del territorio comunale limitatamente edificate e disponibili ad un completamento della urbanizzazione, costituiscono, a meno di quelle attribuite a destinazione d'uso diverse, il complesso del
- territorio comunale suscettibile di operazioni di intervento per insediamenti urbani. Tali parti sono destinate esclusivamente ad interventi di edilizia economica e popolare. Per le aree di questa zona valgono i parametri e gli indici individuati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato P.E.E.P. in base alla L. 167/62, parte integrante di quella del P.R.G. (...)

4.4 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

✓ In data 27/06/2024 è stata presentata richiesta allo **IACP per la convenzione** ed eventuali limiti di vendita per l'immobile oggetto di pignoramento.

✓ In data 02/07/2024 l'istituto risponde con prot. n. 7174 e attesta che:

- l'alloggio popolare è stato ceduto al sig. **OMISSIS** in qualità di familiare coabitante con l'assegnataria **OMISSIS**, con atto al n. 4081 trascritto il 05/08/2006 ai nn. 21733/11956,
- l'alloggio ceduto fa parte di un complesso di 40 unità immobiliari realizzate nel Comune di Floridia con legge finanziaria del 22/10/1971 n.865, in conformità alla **concessione edilizia n.2 del 20/01/1975, rilasciata dal Comune di Floridia** e non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto altra concessione o provvedimento urbanistico,
- l'area era tra quelle da concedere in superficie, con apposita convenzione urbanistica, ad opera del Comune di Floridia,
- non è previsto nessun limite di cessione in quanto l'alloggio è stato ceduto per legge, unico divieto di rivendita nel quinquennio successivo alla data di registrazione del contratto e al **diritto di prelazione in favore dello IACP**,
- **il diritto potrà essere estinto mediante monetizzazione per un importo pari al 10% del valore catastale oltre Iva**,
- l'alloggio **è privo di certificato di agibilità**.
- non si rilevano ulteriori vincoli o limitazioni normative alla rivendita dell'alloggio di proprietà del sig. BAZZANO GIOVANNI.

Quindi, dalla documentazione acquisita, si evince che è possibile estinguere il **diritto di prelazione** con una monetizzazione di importo pari al 10% del valore catastale dell'immobile oltre Iva.

Dal riscontro con lo IACP, il calcolo per l'estinzione è così descritto:

rendita catastale = 328,98€, prelazione = 3.289,80€, IVA 22% = 723,76€, diritti di segreteria = 122,00€, marche da bollo = 32,00€.

I costi totali da sostenere per l'estinzione del diritto di prelazione sono 4.167,56 €

(allegato 6 - atti IACP)

○ **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**

- Il 11/07/2024 si verifica dagli atti visionati all'ufficio Urbanistica di Floridia che tra la planimetria di progetto e la planimetria catastale c'è un'incongruenza, infatti l'immobile nel progetto originale del piano tipo presenta i servizi igienici rappresentati sul prospetto del cortile condominiale, così come si rilevano nello stato di fatto al momento del sopralluogo, contrariamente alla planimetria catastale in cui i servizi igienici sono disegnati sul lato opposto dell'immobile, sulla Via Foscolo.

Si deduce un errore di rappresentazione e si rende indispensabile un aggiornamento catastale, adeguato e corrispondente allo stato di fatto.

- Dalla documentazione acquisita l'immobile non è in possesso del certificato di agibilità. Secondo le disposizioni dell'art.24 del D.P.R. 380/2001, aggiornato al D.L. 69/2024, per sanare l'irregolarità formale dell'immobile è necessario presentare richiesta allo sportello unico edilizio del Comune, prevedendo anche un progetto di ristrutturazione, le spese da sostenere sono:

- 1) Onorario tecnico per SCA - 500,00 €, Diritti di segreteria e bolli - 152,00 €, Certificato di conformità impianti (collaudo statico) - 500,00 €
- 2) Onorario tecnico DOCFA per Cila - 700,00 €, Diritti di segreteria catastale - 60,00 €, - Marca da bollo - 16,00 €, Istruzione progetto -36,00 €, Sanzione pecuniaria per ritardo - 1.000,00 €

Per una spesa totale di 2.892,00 €

○ **Stato d'uso e di manutenzione:**

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre e necessita di una ristrutturazione con soluzioni adeguate e migliorative per le condizioni igienico-sanitarie degli occupanti.

I costi di ristrutturazione, che prevedono la tinteggiatura delle pareti interne con idropittura traspirante antimuffa e ripristino dei bagni, si stimano per un importo di circa 8.000,00€.

○ **Lo stato di possesso:**

Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie

Dall'analisi degli atti tra cui l'atto di compravendita, le visure catastali storiche e la dichiarazione dello IACP, si evidenzia che il debitore **OMISSIS** non ha la piena proprietà dell'immobile, ma solo il diritto di superficie. ***Qualora si valutasse l'intenzione, da parte dell'acquirente, di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà è necessario sostenere delle spese.***

Dallo stralcio tratto dalla Gazzetta Amministrativa numero 1 -2022:

“Il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito con la legge 29 luglio 2021, n. 108 recante: «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure» ha introdotto all’art. 22 bis importanti modifiche all’art. 31 della L. n. 448 del 1998, riformando sia le modalità procedurali che le modalità di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli afferenti la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse.”

(...) In primis, dal punto di vista procedurale, il riformato comma 47 dell’art. 31 della legge n. 448/1998 innova rispetto al passato dando la possibilità direttamente ai singoli proprietari degli alloggi - trascorsi 5 anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa (...) - di dare avvio alla procedura tecnico-amministrativa presentando apposita istanza di trasformazione del diritto di superficie in proprietà a fronte della quale sorge l’obbligo in capo all’Amministrazione di definire la procedura entro 90 giorni dalla ricezione dell’istanza. In particolare poi è stata disposta una rimodulazione del parametro di calcolo del corrispettivo delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo di affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative. (...) Da quanto sopra consegue che il corrispettivo, in virtù del nuovo comma 48 art. 31 della legge 448/1998, è determinato in ragione della **competente quota millesimale in misura pari al 60% della media del valore venale del bene e del reddito dominicale rivalutato “al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l’atto di cessione delle aree...”**.

In estrema sintesi per la stima del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie la formula ex art.31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 è la seguente:

$$C = \{[(Vv + RD) / 2 \times 60\% - Co] \times QM\}$$

dove: C = Corrispettivo trasformazione, Vv = Valore venale attuale dell’area, RD = Reddito Dominicale dell’area agricola calcolato antecedente la cessione alle cooperative e rivalutato, Co = Oneri concessori del diritto di superficie rivalutati = Somme già versate della Cooperativa al momento della concessione e/o successivi conguagli, QM = Quota millesimale di proprietà.

Per la determinazione del Valore venale (Vv) delle aree nel mercato di riferimento attuale, le Amministrazioni potranno utilizzare il criterio di stima che ritengono più congruo, in molti casi gli Enti Locali hanno provveduto a stipulare appositi accordi di collaborazione con l’Agenzia delle Entrate per dettagliare precise stime. **Il corrispettivo così determinato ai sensi e per gli effetti del citato comma 48 non può comunque superare il limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati.** (...) La trasformazione del diritto di superficie in proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.”

- In conclusione essendo la formula definita da parametri specifici e calcoli dettagliati, che competono al Comune di appartenenza dell’immobile in collaborazione con l’Agenzia delle Entrate, si stima come indica la Gazzetta un importo (che non superi il limite di 5.000,00 €) circa 3.000,00 €, oltre spese di notaio per l’atto di trasformazione 2.000,00€ e spese di istruttoria con bollo 316,00 €.

Il totale spese stimate da sostenere per il diritto di superficie in proprietà è: 5.316,00 €



4.5 Attestazione di prestazione energetica

Per l'abitazione di Via Foscolo 101 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: normale, **POSIZIONE:** periferica, **SERVIZI:** adeguati, **SALUBRITA':** scarsa

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

PIANO: 3 piani, **VETUSTA':** +50 anni, **ESPOSIZIONE:** E-O, **TIPOLOGIA EDILIZIA/COSTRUTTIVA:** A3, **FINITURE:** discrete

CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE:

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE: discreta, **FACCIATA:** muratura, **AMBIENTI con metratura:** adeguata, **PAVIMENTAZIONE:** ceramica, **INFISSI:** legno e alluminio, **SERVIZIO IGIENICO:** due, **IMPIANTI:** parzialmente rinnovato

Definiamo il coefficiente **Ki = 0,90**



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 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

Appartamento pignorato:

- superficie vani principali: 95,30 m²
- balconi 25% = 2,45 m²
- **SCV immobile** = 97,75 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 (m²).

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: FLORIDIA							
Fascia/zona: Periferica/C.DE STAZIONE-TAVERNA-VIGNALONGA-VIE VERGA-LEOPARDI-CARDUCCI-DE AMICIS-DANTE-TURATI-ARIOSTO-FLOR.HARTFORD-MARCO							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
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	790	970	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	810	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,6	2,4	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 banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2024, l'immobile si identifica in **zona periferica** con codice di zona **D2**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale**.

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m² al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni economico con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **540,00 €/m²** ad un max. di **810,00 €/m²**, per quanto riguarda la locazione da un min. di **2,10 €/m² mese** a un max. di **3,10 €/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.

$$\text{Valore medio di comparazione} = 700,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Pertanto troviamo } V_1 = 700,00 \text{ €} \cdot (0,90) \cdot 97,75 \text{ m}^2 = \mathbf{61.582,50 \text{ €}}$$

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: $V_2 = R_m / r$

- R_m 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 **2,10 €/m² a 3,10 €/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:

$$\text{valore di locazione - immobile: } 3,10 \text{ €} \cdot 97,75 \text{ m}^2 = 303,10 \text{ €/m}^2$$

$$R_m = 303,10 \text{ €} \cdot 12 \text{ mensilità} = 3.637,20 \text{ €/anno}$$

$$3.637,20 \text{ €} - (20 \%) = \mathbf{2.909,76 \text{ €/annui}}$$

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %: $V_2 = R_m / r$

$$V_2 = 2.909,76 \text{ €} / 4 \% = \mathbf{72.744,00 \text{ €}}$$

La media tra le due stime è:

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

$$V_{imm} = (72.744,00 \text{ €} + 61.582,50 \text{ €}) \backslash 2 = \mathbf{67.163,25 \text{ €}}$$

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

al valore di stima devono essere detratti:

spese urbanistiche (2.892,00€), ristrutturazione (8.000,00€), estinzione prelazione IACP (4.167,56€), trasformazione del diritto di superficie in proprietà (5.316,00€) = 20.375,56 €

Il valore di mercato del bene oggetto di stima

Al netto delle spese è pari a: **Vimm Tot = 46.788,00 €**

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 11/11/2024



FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto dell'ingresso e sala da pranzo



Foto della cucina con il balcone



Foto del corridoio, da più punti di vista

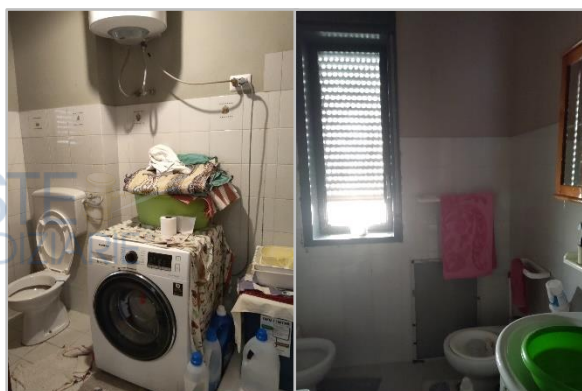


Foto del bagno e della lavanderia



Foto delle camere da letto

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

cortile condominiale

via Ugo Foscolo

NORD

TAV. 1 - Planimetria dell'immobile in Via Ugo Foscolo 101 - Floridia - Siracusa

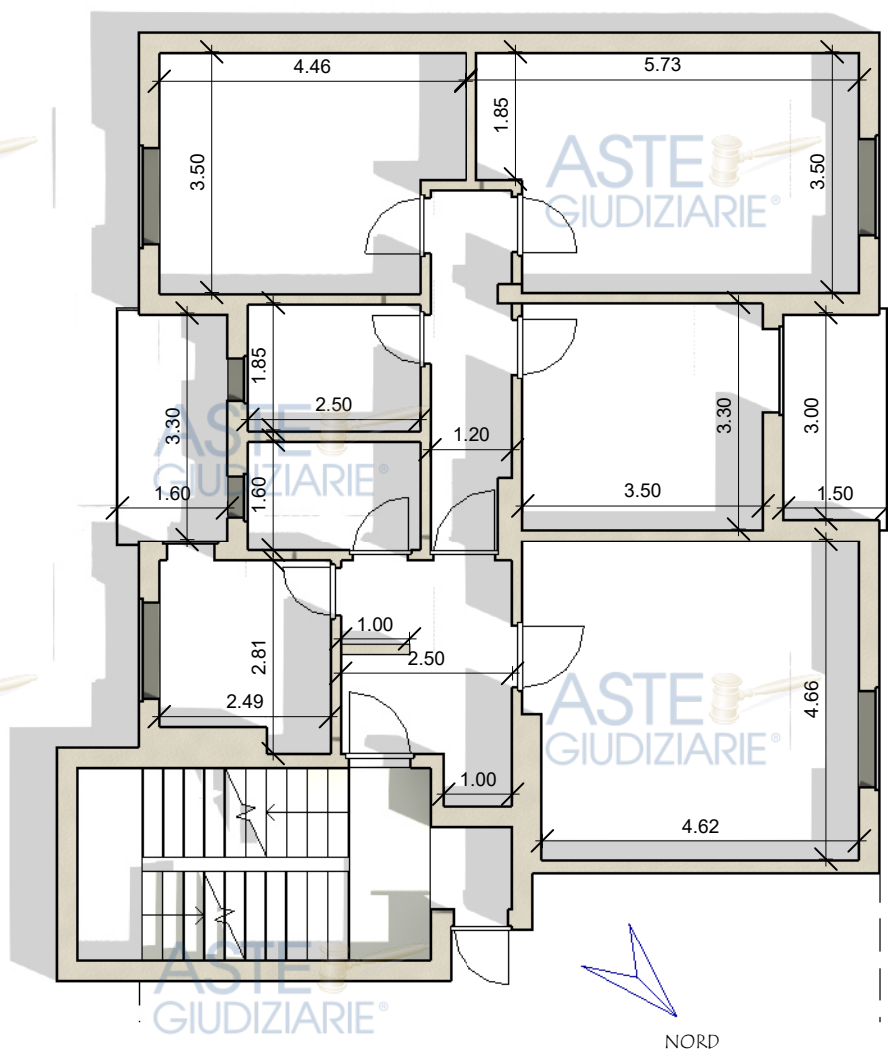
scala 1:100

CTV-arch. L. Greco

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE QUOTATO

cortile condominiale

via Ugo Foscolo



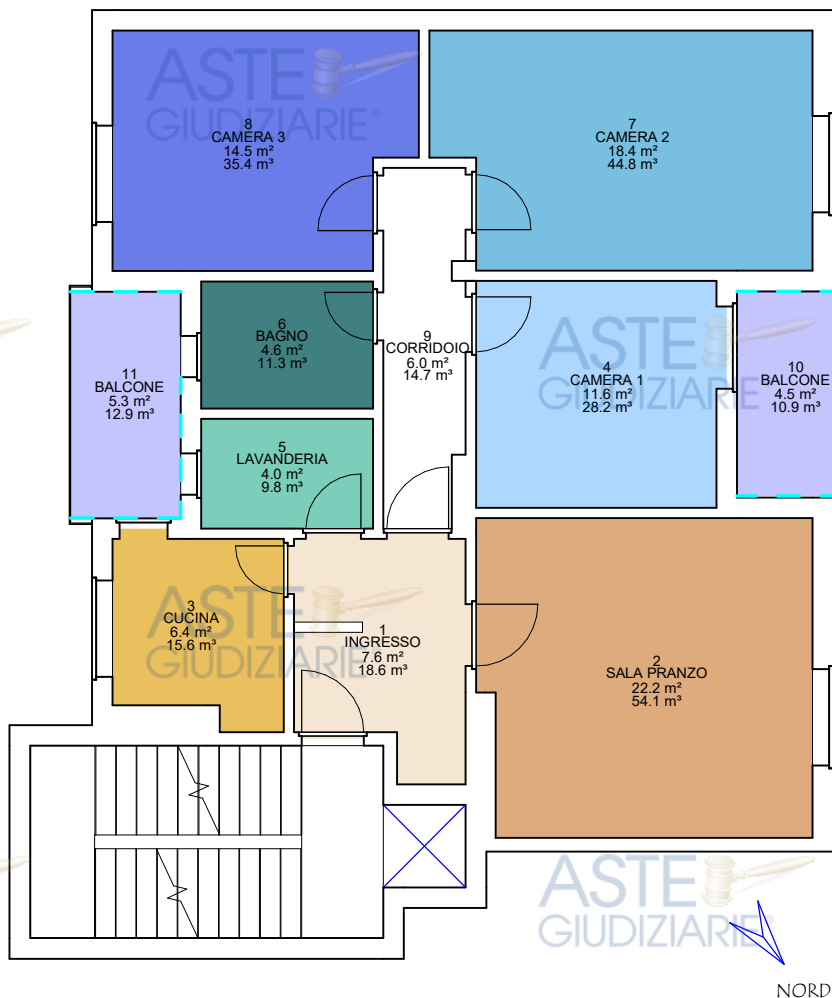
NORD

TAV.2 - Planimetria dell'immobile in via Ugo Foscolo 101 - Floridia - Siracusa quotato

scala 1:100

CTU - arch. I. Greco

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CON ABACO DEI LOCALI



Legenda numerazione locali

BAGNO	CORRIDOIO
BALCONE	CUCINA
CAMERA 1	INGRESSO
CAMERA 2	LAVANDERIA
CAMERA 3	SALA PRANZO

TAV.3 - Planimetria dell'immobile con abaco locali in via Ugo Foscolo 101 - Floridia - Siracusa

scala 1: 100

CTU - arch. I. Greco