

CTU
ING. ALBERTO DI PIETRO

Via Lentini 83, 96100 Siracusa
Albo degli Ingegneri Prov. Di Siracusa n.2234 Sez. A
P.IVA. 01950740892
Cell. 3894841510
Email: ingalbertodipietro@gmail.com
Email pec: alberto.dipietro@ordineingegnerisiracusa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSO DA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iseo Spv Srl

CONTRO

Omissis +1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura n. Es.289/2024

GIUDICE: Dott.ssa Cultrera Concita

DATA UDIENZA 06 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: Ing. Alberto Di Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE®





Al fine di rendere più ordinato e chiaro il lavoro svolto, si è suddivisa la relazione in 4 parti:

1. PREMESSA.....	3
2. QUESITI.....	4
3. SVOLGIMENTO INCARICO	8
4. CONCLUSIONI.....	16



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Alberto Di Pietro, con studio in via Lentini n. 83 a Siracusa (SR), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 2234 sez. A, in data 13.12.2024 veniva nominato C.T.U dal Giudice Dottoressa Concita Cultrera nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 289/2024 promossa da Iseo Spv Srl, società a responsabilità limitata a socio unico, con sede legale in Conegliano (TV), rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Cultrera, contro i signori **OMISSIS** nato **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nata **OMISSIS** il **OMISSIS**.

L'accettazione dell'incarico e il relativo giuramento veniva depositato telematicamente in data 16.12.2024, con atto di nomina veniva disposto al sottoscritto di depositare telematicamente la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per giorno 06.05.2025.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, di concerto con il custode giudiziario nominato dall'S.V. avvocato Giada Mazzarella, in data 10.02.2025 veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali direttamente sui luoghi.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II, e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Siracusa e presso l'Istituto Autonomo Case Popolari, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, procedeva alla stesura della presente relazione di stima.

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uso con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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;

I. 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)

II. 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;

III. 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);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*





- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

V. 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VI. 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;

VII. 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, **ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00)** e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3*bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3*ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;



IX. 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;

X. 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;

3. SVOLGIMENTO INCARICO



3.1 Risposta al quesito 1 (*Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata*)

Il certificato sostitutivo della relazione ipo-catastale del 28.10.2024, rilasciata ai sensi della legge n. 302/1988 dal Notaio Niccolò Tiecco con studio in Perugia, attesta la proprietà dell'immobile agli esecutati ciascuno per 1/2 della piena proprietà, elenca le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore al pignoramento. Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e della particella catastale. Quindi la documentazione risulta completa e regolare.

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori per 1/2 ciascuno della piena proprietà a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Rio Sofio di Floridia (Sr) in data 23 ottobre 2000 rep. 921 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Siracusa in data 27 ottobre 2000 al n. 12177 si veda allegato A.



3.2 Risposta al quesito 2 (*Comunicazione inizio operazioni peritali*)

Sulla scorta degli atti depositati nel fascicolo il sottoscritto C.T.U., di concerto con il custode avv. Giada Mazzarella hanno fissato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 14.01.2025 alle ore 12:00,



ma le operazioni peritali sono state rimandate a giorno 10.02.2025 alle ore 12:00. Le stesse sono state regolarmente espletate in data 10.02.2025 si veda l'allegato B.

3.3 Risposta al quesito 3.I (*Identificazione beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali*)

Il bene oggetto del presente procedimento risulta intestato ai signori **OMISSIS** e **OMISSIS** ciascuno per ½ della piena proprietà, trattasi di APPARTAMENTO sito in Siracusa in via Antonello Da Messina n. 11 (SR) identificato al nuovo N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio 33 – particella 612 – sub. 10 interno 10, piano 3, cat. A/4, classe 2.

Dal raffronto tra i dati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate e, a seguito di sopralluogo, è possibile affermare che l'appartamento confina:

- A nord su cortile interno;
- A sud su cortile interno;
- A est su cortile interno;
- A ovest con cortile interno.

3.4 Risposta al quesito 3.II (*Accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali*)

Si fa presente che i dati presenti nell'atto di pignoramento e nella trascrizione corrispondono con i dati catastali del bene immobile visionato durante il sopralluogo. La planimetria catastale non è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

3.5 Risposta al quesito 3.III (*Formazione uno o più lotti di vendita*)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato è uno solo, per cui, nel caso specifico, si tratta di lotto unico di vendita.

3.6 Risposta al quesito 4 (*Esatta individuazione dei beni*)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente provvedimento esecutivo è un'immobile di tipo popolare, sito nel Comune di Siracusa in Via Antonello da Messina n. 11. Il bene in questione è censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio n. 33 particella 612 subalterno 10 categoria A/4. La planimetria dell'immobile non risulta conforme a quella catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa. L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°08'61''N e 15°28'31'' E**

Gli impianti sottotraccia sono funzionanti, anche se non è stato possibile riscontrare nessuna certificazione, per tale ragione l'impianto elettrico è da verificare, così come l'impianto idrico e fognario. Non è presente impianto di riscaldamento a metano ma impianto di climatizzazione. Nel complesso l'immobile versa in normale stato di conservazione. Le facciate esterne presentano lesioni, distacco di intonaco localizzato e macchie, dovute a fenomeni di infiltrazione. Il condominio necessita di manutenzione straordinaria al fine di eliminare gli inconvenienti estetico-funzionali appena descritti. A completamento di quanto descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato C. L'immobile rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata. Non è presente alcuna convenzione.

3.8 Risposta al quesito 4.II (*Stato di possesso degli immobili*)

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, l'immobile in questione risulta essere utilizzato e abitato dalla signora **OMISSIS** e dai suoi figli minori. La stessa occupa l'immobile senza regolare contratto di locazione.

3.9 Risposta al quesito 4.III (*Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*)

L'immobile dal punto di vista urbanistico, ricade nel P.R.G. vigente, approvato con Determina Dirigenziale n° 669 del 3 agosto 2007, all'interno del comparto edificatorio identificato con la sigla

B3.2 Tessuto edificato denso. L'area dove ricade l'immobile non è soggetta a vincolo da parte della Soprintendenza ai beni culturali di Siracusa. Si veda allegato D.

3.10 Risposta al quesito 4.IV (*Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati*)

Dall'analisi delle visure storiche acquisite dal sottoscritto e dalla relazione ipocatastale depositata nel fascicolo telematico, redatta dalla dott.re Niccolò Tiecco di Perugia, si desume che, relativamente al bene in questione, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23.07.2009, notaio Costanza Luisa da Siracusa iscritta a Siracusa il 10.07.2009 ai nn 29836/20437 contro i signori **OMISSIS** e **OMISSIS**;
- verbale di pignoramento immobili del 24.10.2024, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 26.08.2024 ai nn 3856 contro i signori **OMISSIS** e **OMISSIS**;

Lo scrivente non ha notizie in base a quanto si evince dalla documentazione in suo possesso, in relazione alle eventuali spese condominiali insolute.

3.11 Risposta al quesito 4.V (*Regolarità edilizia ed urbanistica*)

Lo scrivente dopo aver effettuato formale richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa non è riuscito ad entrare in possesso di alcuna documentazione inerente alla concessione edilizia, abitabilità o altro. Lo stesso ha provveduto a verificare la presenza di eventuale documentazione presso l'I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) ma anche in questo caso l'ufficio, con nota ufficiale, ha comunicato che l'immobile in questione è privo di concessione edilizia o altro essendo stato realizzato in data antecedente il 1967 si veda allegato E.

3.12 Risposta al quesito 4.VI (*Irregolarità urbanistica*)

Dal raffronto tra la planimetria catastale, allegato F, e lo stato dei luoghi, lo scrivente ha potuto verificare una diversa distribuzione degli spazi interni, e una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale sulla quale non risultano indicate numero 2 finestre. Non è presente nessun titolo autorizzativo che giustifichi le variazioni riscontrate. A tal proposito, per regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico, occorrerà protocollare telematicamente al SUE del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia, una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) è bene precisare che la mancata comunicazione per le opere già realizzate comporterà oggi l'erogazione di una sanzione pari a 1.000,00 € ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016. Il costo amministrativo di tale procedura è di 78,00 € per "diritti esame progetto" e 46,80 € per "diritti di segreteria". Per quanto attiene il profilo catastale si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria predisponendo e presentando un modello DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica tramite portale SISTER). Il costo amministrativo di tale procedura è 70,00 €.

La redazione e la presentazione della "CILA", del modello "DOCFA" dovrà essere affidato ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 1.600,00 € oltre iva e cassa se dovuti.

Alla luce di quanto sopra, si conclude che il costo complessivo della procedura di regolarizzazione dell'immobile ammonta a 2.795 €, oltre eventuali valori bollati. Tale importo compensa tutti gli oneri amministrativi e gli onorari tecnici scaturenti dall'espletazione della pratica sia urbanistica che catastale.

3.13 Risposta al quesito 4.VII (*Attestazione di prestazione energetica*)

Per quanto potuto accertare, gli esecutati hanno provveduto ad installare un sistema di climatizzazione/riscaldamento con split. Nessun libretto degli impianti termici esistenti è presente.

Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del

Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

3.14 Risposta al quesito 4.VIII (Valutazione del bene)

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Esso rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature.

La superficie netta di pavimento (S.N.P) è:

Immobile Via Antonello da Messina

Camera 1	17,70 mq
Camera 2	10,00 mq
Cucina	17,70 mq
Wc	5,77 mq
Ripostiglio	1,97 mq
Corridoio	3,00 mq
Salone	20,76 mq
TOT. S.N.P	76,90 mq
SUP. MURI	8,50 mq
TOT. SUP. COMPRESIVA MURI	85,40 mq

La Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) è di **mq 85,40**.

La superficie dei balconi è di **mq 5,08**.

La superficie comprensiva delle murature interne ed esterne dell'appartamento, risulta di circa **mq 85,40**

La superficie commerciale è pertanto la seguente:

- appartamento mq 85,40 x 1,00 = mq 85,40
 - balconi mq 5,08 x 0,35 = mq 1,75
- | | |
|----------------|-----------------|
| Sommano | mq 87,15 |
|----------------|-----------------|

Al fine di pervenire alla stima del valore immobiliare del bene pignorato, lo scrivente ha ritenuto di procedere adottando i seguenti metodi di stima:

- 1) metodo di capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto (che si basa su redditi dell'immobile);
- 2) metodo sintetico comparativo (che si basa sul confronto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, rispetto ad altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita mediante indagine di mercato).

Il risultato della media aritmetica dei valori attenuati sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile.

1) Stima per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, a seguito di accurate indagini effettuate sul mercato di Siracusa, quartiere Tiche, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di euro 250,00 al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte". Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (euro/mese)	canone al netto delle imposte (euro/mese)	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	incidenza spese
250,00	162,50	1.950	3,5%	10%
				55.542

2) Stima mediante metodo sintetico comparativo

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Fonti di informazione assunte per la stima.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di diverse fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare e professionisti, esame dei prezzi di vendita e confronto con i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Quotazioni di mercato

1. Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate

Nel predetto osservatorio, in zona OMI denominata D2 "Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODOROSICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ

MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO" vengono attribuiti in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari:

- Abitazioni di tipo economico: Min. €/mq 660 – Max. €/mq 920 (stato conservativo normale).

2. Borsino Immobiliare

Nelle predette quotazioni, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari.

- Abitazioni in stabili di 2° fascia (appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) €/mq (Minimo 486 – Medio 563 – Massimo 640).

Si evidenzia che i valori sopra citati sono riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità.

Lo scrivente, analizzati i dati statistici, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, degli impianti, dei serramenti ecc, reputa congruo applicare il valore commerciale unitario pari a €/mq 570,00 e procede alla seguente stima:

$V'' = \text{Valore Commerciale unitario} \times \text{Sup. Commerciale complessiva}$

$V'' = \text{€/mq } 570,00 \times 87,15 \text{ mq} = \text{€ } 48.598$

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile, in particolare:

$$V' + V'' = \text{€ } (55.542 + 48.598) / 2 = 52.070 \text{ €}$$

Al quale vanno detratte le spese pari a € 2.795 necessarie per la regolarizzazione urbanistica descritta al punto 3.12. Per tale ragione il valore dell'immobile è pari a € 49.275 € (euro quarantanovemiladuecentosettantacinque/00);

3.15 Risposta al quesito 4.IX (*Quota indivisa*)

Nel caso in esame, l'immobile è da valutare per intero poiché non è divisibile.

3.16 Risposta al quesito 4.X (*Usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie*)

Anche in questo caso l'immobile oggetto di pignoramento è da valutare nella piena proprietà.

4. CONCLUSIONI

Riportando i valori ottenuti al capitolo 3.14 si ha:

- che il valore della piena proprietà dell'immobile adibito a civile abitazione di tipo popolare, sito in Via Antonello da Messina n. 11 piano terzo, Siracusa, in catasto al foglio 33 – particella 612 – sub. 10 ammonta a € **49.275 (euro quarantanove duecentosettantacinque/00)**

Con la presente relazione che si compone di n.16 pagine dattiloscritte e di n.6 allegati che ne costituiscono parte integrante, il C.T.U ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Siracusa, lì 30/03/2025

Il C.T.U

Ing. Alberto Di Pietro

Allegati:

- Allegato A – atto di compravendita;
- Allegato B – verbali di sopralluogo;
- Allegato C – documentazione fotografica;
- Allegato D – certificato di destinazione urbanistico;
- Allegato E – richiesta documentazione Comune di Siracusa e I.A.C.P.;
- Allegato F – planimetria catastale.

Si allega inoltre:

- spese sostenute per rilascio CDU SUE di Siracusa;
- attestazione invio relazione tecnica alle parti.



Firmato Da: ALBERTO DI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ccd6ee582081854f1df43de338bb97f

