

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU ARCH. REALE ALBERTO

Procedimento: 353/2018 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: G.O.T. Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore: ISP CB Ipotecario S.r.l.

Via Monte di Pietà n. 8, 20121, Milano (MI)

Rappresentato e difeso: Avv. Spagnolo Santo

Corso Italia n. 244, 95127, Catania (CT)

Debitore: [REDACTED]

Via Dogali n. 22, 96011, Augusta (SR)

Custode Giudiziario: Avv. Nobile Stefano

Via V. E. Orlando n. 15, 95100, Catania (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROCEDIMENTO 353/2018 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **ISP CB Ipotecario S.r.l.**, con sede in Milano (MI), 20121, Via Monte di Pietà n. 8, P.IVA 11991500015, rappresentata e difesa dall' **Avv. Spagnolo Santo**, con studio in Catania (CT), Corso Italia n. 244, C.F. SPG SNT 54B10 C356R, pec santo.spagnolo@pec.ordineavvocaticatania.it

CONTRO

il sig. 


PREMESSA

In data 24.06.2019, notificata da pec del Tribunale del 25.06.2019, lo scrivente Arch. Alberto Reale, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Via Sebastiano Olivieri n. 31/B, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile sito in Augusta (SR), Via Dogali n. 22. Presa visione del mandato, dei termini per il deposito telematico della relazione nonché della trasmissione della medesima alle parti, lo scrivente prestava il giuramento di rito in data 27.06.2019 (vd. *Allegato 01*).

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 09.09.2019 venivano effettuate le opportune indagini catastali (vd. *Allegato 02*) e ipotecarie (vd. *Allegato 03*) presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio Servizi Catastali;
- In data 19.09.2019 si provvedeva alla richiesta e al contestuale ritiro del certificato di stato di famiglia relativo al debitore presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Augusta (vd. *Allegato 04*);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- In data 21.09.2019 il CTU produceva istanza, a mezzo pec, di accesso agli atti urbanistici relativi all'immobile oggetto di esecuzione, provvedendo al ritiro *brevi manu* degli stessi in data 03.10.2019 (vd. *Allegato 05*);
- In data 10.10.2019, a seguito di opportuni accordi presi con l'Avv. Nobile Stefano nella qualità di custode giudiziario dell'immobile, il CTU comunicava la data stabilita per il sopralluogo peritale, fissato per giorno 17.10.2019 presso l'immobile oggetto di esecuzione (vd. *Allegato 06*);
- In data 17.10.2019, come da comunicazioni date, alle ore 11.30 il sottoscritto CTU si recava ad Augusta (SR), presso l'immobile oggetto delle operazioni peritali. In loco era presente, oltre al sottoscritto, l'Avv. Nobile Stefano nella qualità di custode giudiziario dell'immobile [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di debitore e [REDACTED]. Il sopralluogo aveva esito positivo in quanto veniva consentito il regolare accesso all'immobile e consisteva nella ricognizione generale dell'immobile, unitamente all'attività di rilievo metrico e fotografico dello stesso (vd. *Allegato 07*);
- In data 17.10.2019 il CTU provvedeva a inoltrare alle parti costituite il verbale relativo all'avvenuto sopralluogo (vd. *Allegato 08*);
- In data 07.01.2020 il CTU inviava a mezzo pec una richiesta all'amministratore di condominio al fine di conoscere lo stato debitorio e millesimale dell'immobile nei confronti del condominio, ricevendo riscontro a mezzo pec in data 20.01.2020 (vd. *Allegato 09*);
- Infine si procedeva alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 10*).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO UNICO:** immobile sito in Augusta (SR), Via Dogali n. 22, identificato in Catasto al Fg. 55, p.la 383, sub. 28 (ex p.la 273, sub. 28 di cui all'atto di pignoramento).



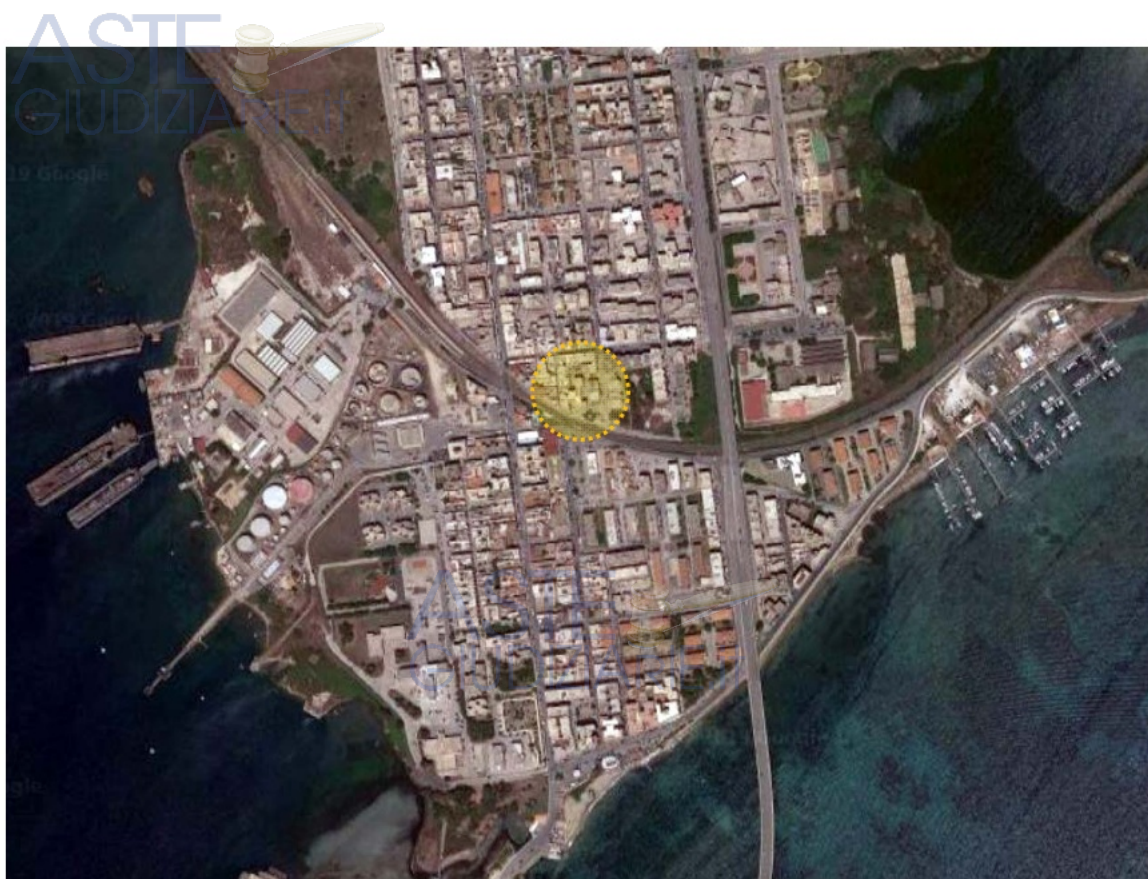
LOTTO UNICO

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Augusta (SR)**, 96011, **Via Dogali n. 22**, con coordinate GPS 37°14'30.9" di Latitudine Nord e 15°13'17.0" di Longitudine Est. Si tratta di una zona in prossimità della linea ferroviaria, situata sullo snodo tra centro storico e zona di più recente espansione.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Identificazione catastale

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **Fg. 55, p.lla 383, sub. 28** (ex p.lla 273, sub. 28 di cui all'atto di pignoramento). Esso è intestato per 1/1 a [REDACTED]

- **Fg. 55, p.lla 383, sub. 28**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 143 (totale escluse aree scoperte mq 139), Rendita € 436,41

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 23.11.1992 – Registro Particolare 15375 Registro Generale 19379
Pubblico Ufficiale SERGIO MARCIANO Repertorio 19850 del 19.11.1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 30.08.2003 – Registro Particolare 11377 Registro Generale 15248
Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 159/141 del 24.06.2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 09.03.2006 – Registro Particolare 3527 Registro Generale 7210
Pubblico Ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 63894/16795 del 08.03.2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 09.03.2006 – Registro Particolare 3528 Registro Generale 7211
Pubblico Ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 63894/16795 del 08.03.2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 09.03.2006 – Registro Particolare 2817 Registro Generale 7212
Pubblico Ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 63895/16796 del 08.03.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 1. Comunicazione n. 738 del 13.11.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.06.2007.
Cancellazione totale eseguita in data 13.11.2007 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- ISCRIZIONE del 28.06.2007 – Registro Particolare 3644 Registro Generale 16134
Pubblico Ufficiale MARCIANO SERGIO Repertorio 65878/18187 del 27.06.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 17.09.2018 – Registro Particolare 10139 Registro Generale 14224
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3641/2018 del 21.08.2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso dei seguenti soggetti, che ivi abitano:

- sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si riporta all'*Allegato 04* il certificato di stato di famiglia in originale.

5. *Le adiacenze*

L'immobile in oggetto **affaccia a nord, ovest ed est su aree di pertinenza condominiale** di tipo carrabile e pedonale. **La porzione ovest corrispondente all'ingresso confina con il vano scala ed il pianerottolo condominiale**, mentre **a sud esso confina con l'immobile corrispondente al sub. 29**, intestato al sig. [REDACTED] nat. [REDACTED]

6. *Verifica della regolarità urbanistica*

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato all'interno di un **edificio realizzato con Permesso di Costruzione n. 6414 del 18.10.1972** (intestato alla ditta [REDACTED]). Esso è in possesso di regolare **Autorizzazione di Abitabilità n. 18261 del 26.08.1974** (intestata alla [REDACTED]) (vd. *Allegato 05*).

7. *Verifica dell'esistenza di certificazioni energetiche*

L'immobile **non dispone di una certificazione energetica** regolarmente iscritta presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 10*). Si procede pertanto nella presente perizia all'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in conformità con lo stato di fatto rilevato (vd. *Allegato 12*).

8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale*

L'immobile, secondo quanto meglio specificato all'*Allegato 09* della perizia in oggetto, **presenta un debito complessivo** nei confronti del condominio **pari a € 1.763,14 relativo alle quote ordinarie**. Le **quote ordinarie** facenti capo all'immobile **sono pari a € 51,00 mensili**. **Non ci sono attualmente delibere condominiali circa ulteriori opere di manutenzione straordinaria**.



I millesimi dell'immobile sono, come da elenco seguente:

- **Tabella A (proprietà) = 69,150;**
- **Tabella B (scala/ascensore) = 103,240;**
- **Tabella C (autoclave) = 76,01;**
- **Tabella D (cortile) = 74,440.**



9. Descrizione del bene

L'immobile è ubicato al quinto ed ultimo piano di un edificio a sei complessive elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto). Tale edificio è perimetrato da aree libere, di pertinenza condominiale, asfaltate e destinate a parcheggio, attraversamento pedonale ed accesso. I collegamenti verticali interni tra i piani sono garantiti dal vano scala e dall'ascensore. La struttura è in c.a. e solai latero-cementizi. Le facciate esterne dell'edificio si presentano in buono stato manutentivo, con intonaco e successivo strato di tonachino colorato.

L'immobile oggetto di esecuzione, disposto secondo l'asse nord sud, presenta affacci lungo i versanti est, sud e ovest e ciò garantisce complessivamente buone condizioni di illuminazione.

L'immobile, meglio descritto dal rilievo metrico all'*Allegato 11*, si articola in un lungo disimpegno centrale che da accesso a tutti i vani dell'abitazione, consistenti in tre camere da letto, cucina, salotto e due servizi igienici. Tra balconi esterni sono posti a ovest, est e sud. La lavanderia è posta sul balcone esterno B3, pertanto il suo accesso avviene esternamente.

Le pareti, a colorazioni miste, sono finite con pittura a ducotone. La pavimentazione è in marmo lucido per tutta l'estensione dell'abitazione. Le pareti della cucina sono rivestite con piccole mattonelle di ceramica di dimensioni 10x10 cm fino ad un'altezza di circa 2 m. Il servizio igienico Wc1 presenta rivestimenti per tutta l'altezza delle pareti con ceramiche lucide a motivi floreali ed evidenti rattoppi segno di precedenti lavorazioni. Il servizio igienico Wc2 presenta la stessa tipologia di rivestimenti del Wc1, fino ad un'altezza di circa 1,50 m. I balconi hanno pavimentazione in ceramica con soglie perimetrali in marmo botticino.

Sono presenti piastre radianti per il riscaldamento invernale e split per la climatizzazione estiva. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Le persiane esterne sono in plastica. La caldaia a metano è posta in lavanderia e contribuisce, oltre al funzionamento dei riscaldamenti, alla produzione di acqua calda sanitaria.



Lo stato manutentivo generale è di medio livello, tenuto conto in particolare della presenza della condensa, in particolare sul soffitto del servizio igienico oltre alcune altre parti di soffitto e di alcune zone crepate sui soffitti.



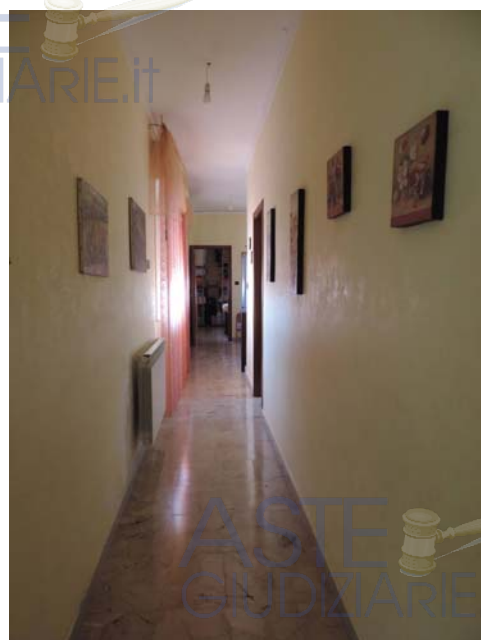
Vista dell'ingresso



Vista dell'ingresso



Vista del disimpegno



Vista del disimpegno





Vista della camera da letto L3



Vista della camera da letto L2





Vista della camera da letto L1



Vista del servizio igienico Wc1



Vista del servizio igienico Wc1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Vista della cucina K



Vista del soffitto della cucina K

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**





Vista del salotto S



Vista della lavanderia Lav



Vista della lavanderia Lav

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail.albertoreale.arch@gmail.com | pec.albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Vista del balcone B1



Vista dell'affaccio dal balcone B1 sull'area condominiale sottostante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



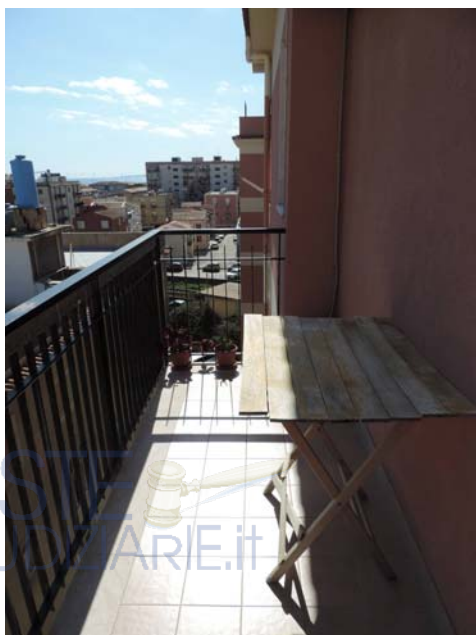


Vista dell'affaccio dal balcone B3



Vista dell'affaccio dal balcone B2 sull'area condominiale sottostante





Vista del balcone B2



Vista del balcone B2

10. Verifica della possibilità di sanatoria delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti e di variazione catastale dell'immobile

Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria in atti. Non si rendono pertanto indispensabili costi di regolarizzazione urbanistica per l'immobile.**

Anche dal punto di vista **catastale l'immobile è conforme alla planimetria in atti. Non si rendono pertanto indispensabili costi di regolarizzazione catastale per l'immobile.**

11. Elementi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica

Si procede con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 11*) con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato ed autorizzato.

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono

moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
I: Ingresso (conforme alla C.E.)	8,01	100%	8,01
Dis: Disimpegno (conforme alla C.E.)	23,49	100%	23,49
S: Salotto (conforme alla C.E.)	23,87	100%	23,87
K: Cucina (conforme alla C.E.)	14,43	100%	14,43
L1: Camera da letto (conforme alla C.E.)	23,26	100%	23,26
L2: Camera da letto (conforme alla C.E.)	14,06	100%	14,06
L3: Camera da letto (conforme alla C.E.)	14,35	100%	14,35
Wc1: Servizio Igienico (conforme alla C.E.)	6,84	100%	6,84
Wc2: Servizio Igienico (conforme alla C.E.)	3,78	100%	3,78
Lav: Lavanderia (conforme alla C.E.)	2,63	100%	2,63
B1: Balcone (conforme alla C.E.)	5,82	25%	1,45
B2: Balcone (conforme alla C.E.)	4,56	25%	1,14

B3: Balcone (conforme alla C.E.)	3,12	25%	0,78
-------------------------------------	------	-----	------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 138,09 mq
-------------------------------	----------------

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a tre criteri di stima:

- **Stima sintetica comparativa in base a parametri economici;**
- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 436,41, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria di appartenenza (categoria A/3) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 436,41 + 5\% = € 458,23 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 50.405,30$$

Per un totale di **V1 = € 50.405,30**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Augusta, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Augusta (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 510,00 ed € 710,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: AUGUSTA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE LAVAGGI-ROSSINI-SALINE-BARBARINO-SICILIA-COMPRENDE LA EX FASCIA SEMICENTRALE C1

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

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	730	950	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	710	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	600	780	L	2,3	3,3	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona C2

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato complessivo, della sua posizione, nonché dello stato manutentivo generale dell'edificio in cui esso è ubicato, rispetto ai quali si ritiene opportuno un prezzo pari a € 600,00/mq.

$$V2 = € 600,00 \times 138,09 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 82.854,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Augusta - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,00 €/mq e 2,80 €/mq il valore locativo per abitazioni nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame è pari a € 2,40 x 138,09 mq = 331,42 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 3.977,04. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 3.977,04 - (15\% \text{ di } R) = € 3.380,48$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 3%

$$V3 = € 3.380,48 / 0.03 = € 112.682,67$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2 + V3) / 3 \text{ quindi } V = (€ 50.405,30 + € 82.854,00 + € 112.682,67) / 3 = € 81.980,65$$

Oltre al valore di mercato ottenuto andranno considerate le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione condominiale € 1.763,14;

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{V = € 80.000,00}$$

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Indagine anagrafica
- *Allegato 05*: Indagine urbanistica
- *Allegato 06*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 07*: Verbale sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Trasmissione verbale sopralluogo alle parti costituite
- *Allegato 09*: Indagini sullo stato debitorio relativo al condominio
- *Allegato 10*: Visura nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 11*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 12*: Attestazione di prestazione energetica dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Siracusa, 31 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alberto Reale_architetto | Via Sebastiano Olivieri n. 31/B | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

