

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 71/2025 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott. Solarino Giuseppe

**Creditore procedente:** Dioniso SPV S.r.l.

*sede legale in Via San Prospero n. 4, 20121, Milano (MI)*

in persona della procuratrice Fire S.p.A.

*sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME)*

**Rappresentato e difeso:** Avv. Barbaro Alessandro

*congiuntamente e disgiuntamente*

Avv. Aloï Andrea

*entrambi con studio in Via Orso Corbino n.7, 98124, Messina (ME)*

**Debitore esecutato:** *omissis*

**Custode Giudiziario:** Avv. Conigliaro Cancelliere Lucia

*con studio in Viale Teracati n. 51/B, 96100, Siracusa (SR)*

**PROMOSSO**

Da **Dioniso SPV S.r.l.**, con sede legale in Via San Prospero n. 4, 20121, Milano (MI), P.IVA 12982900966, in persona della procuratrice **Fire S.p.A.**, con sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME), P.IVA 01787570835, **rappresentata e difesa** congiuntamente e disgiuntamente **dall'Avv. Barbaro Alessandro**, C.F. BRB LSN 74M17 F158J, pec avvalessandrobarbaro@puntopec.it e **dall'Avv. Aloï Andrea**, C.F. LAO NDR 86E28 G273C, pec avv.andrea.aloi@pec.it, entrambi con studio in Messina (ME), Via Orso Corbino n. 7

**CONTRO**

**Omissis**, residente in Sortino (SR), 96010, Via Padre Gaudenzio Cianci n. 40 presso il bene pignorato

**PREMESSA**

In data **19.05.2025**, notificata da pec del Tribunale del 20.05.2025, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio** per la stima del bene di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01: appartamento ubicato in Sortino (SR), 96010, Via Padrea Gaudenzio Cianci n. 40, piano terzo, Sc. C, int. 6, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.lla 823, sub. 38**
- **LOTTO 02: garage ubicato in Sortino (SR), 96010, Via Padrea Gaudenzio Cianci n. 40, piano seminterrato, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.lla 823, sub. 18**

## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Sortino (SR), 96010, in Via Padre Gaudenzio Cianci n. 40, con coordinate GPS 37°09'44.3" di Latitudine Nord e 15°02'06.0" di Longitudine Est. Esso è ubicato all'ingresso del comune, in area residenziale caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, uffici comunali, un parco e un campo sportivo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene


## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita presso il Notaio Rio Sofio rep. n. 14049 racc. n. 7863 del 15.12.2009, (vd. *Allegato 01*), è per 1/1 di *omissis*.

## 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sortino come segue:

- *Fg. 26, p.lla 823, sub. 38*

ASTE GIUDIZIARIE®  Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 121 (totale escluse aree scoperte mq 114), Rendita € 355,06

Si allegano l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali (*vd. Allegato 02*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 08*, si presenta conforme a quanto catastalmente rappresentato.

#### 4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (22.04.2025), si evince quanto di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

#### Fig. 26, p.lla 823, sub. 38:

- TRASCRIZIONE del 17.12.2009 – Registro Particolare 19660 Registro Generale 27997  
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 14049/7863 del 15.12.2009  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 17.12.2009 – Registro Particolare 5383 Registro Generale 27998  
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 14050/7864 del 15.12.2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 22.04.2025 – Registro Particolare 6030 Registro Generale 8188  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 649 del 24.03.2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 5. Stato di possesso

L'immobile risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti (*vd. Allegato 04*):

- *Omissis (ex coniuge del debitore);*
- *Omissis (figlio del debitore);*
- *Omissis (figlio del debitore).*

\* Si segnala che il debitore, omissis, risulta anch'egli formalmente residente presso l'immobile pignorato, al contrario di quanto verificato di persona.

#### 6. *Le adiacenze*

L'immobile affaccia a nord su Via Padre Gaudenzio Cianci, da cui torva accesso al civico n. 40, a est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.lla 823, sub. 49, intestato a *omissis*, a sud affaccia su un parco, a ovest confina in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 26, p.lla 823, sub. 37, intestato a *omissis* e in parte con ascensore e vano scala condominiali.

#### 7. *Assetto urbanistico e verifica di conformità*

L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato veniva edificato con C.E. n. 11 rilasciata dal Comune di Sortino in data 11.05.2007 (*ditta intestataria Rio Fiorenzo*). Lo stesso fabbricato risulta inoltre in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità n. 15 del 26.05.2010 (*vd. Allegato 05*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 08*, si presenta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sugli elaborati di C.E., fatta eccezione per la divisione di una camera da letto in due distinte stanze. Tale difformità, non rappresentata in Catasto presso cui invece l'immobile risulta correttamente rappresentato, necessita di essere regolarizzata tramite deposito di una CILA in sanatoria.

Per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria si stimano i seguenti costi:

- € 18,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 "oblazione";
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze tecniche.

**TOTALE € 1.518,00**

#### 8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*vd. Allegato 09*).

Poiché presso l'immobile si rinviene l'esistenza di un impianto termico a gas metano non regolarmente accatastato, non risulta possibile allo stato attuale provvedere all'elaborazione dell'APE. L'attribuzione di un codice identificativo dell'impianto presso il Catasto Energetico risulta infatti la condizione necessaria affinché si possa provvedere al deposito dell'APE.

Al fine di provvedere all'accatastamento dell'impianto termico e alla conseguente elaborazione dell'APE si stimano i seguenti costi:

- € 250,00 per accatastamento dell'impianto termico;
- € 150,00 per elaborazione e deposito di APE.

**TOTALE € 400,00**

*9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente il pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellato con decreto di trasferimento.

Dal punto di vista vincolistico l'edificio ricade in area priva di vincolo paesaggistico.

Con opportuno riferimento all'*Allegato 06*, non vi sono morosità nei confronti del condominio per quanto riguarda il pagamento delle quote ordinarie mensili. Non vi sono deliberazioni in merito a opere straordinarie. Le quote ordinarie mensili di spettanza dell'appartamento corrispondono a € 44,00. Di seguito la caratura millesimale:

- Tabella A (proprietà) = 100
- Tabella B (scala) = 126
- Tabella C (ascensore) = 127

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

*10. Descrizione del bene*

L'immobile, di tipo residenziale, è sito al terzo piano, sc. C, int. 6, di un ampio complesso condominiale a cinque elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo e quarto) oltre il piano seminterrato. Il piano seminterrato è a destinazione garage, il piano terra è a destinazione commerciale, le elevazioni successive sono a destinazione residenziale. La porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile, in particolare, trova accesso su Via Padre Gaudenzio Cianci al civico n. 40. L'accessibilità verticale del fabbricato è garantita tramite vano scala condominiale e ascensore.

All'interno l'immobile, giusto rilievo all'*Allegato 08*, è articolato in un'ampia zona giorno composta da salotto e cucina, con un piccolo vano armadi adiacente all'ingresso ed un servizio igienico. Un terrazzo e un ampio balcone consentono l'affaccio di questi ambienti a nord su Via Padre Gaudenzio Cianci. Un corridoio, disposto al centro, consente poi l'accesso a tre camere da

letto, un ulteriore servizio igienico ed un ripostiglio. Anche su questo lato, corrispondente a sud, l'immobile gode di un terrazzo e di un ampio balcone che consentono l'affaccio verso l'ampia area a verde inedita alle spalle del fabbricato.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile presenta struttura in c.a., con solai orizzontali latero-cementizi e tompagni perimetrali a doppio forato con camera d'aria interna. Il solaio di copertura, di tipo inclinato, è ricoperto con tegole. Le facciate esterne sono intonacate e risultano ben tenute allo stato attuale.

Per quanto attiene le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in parquet per tutta la sua estensione, fatta eccezione per i bagni, che presentano invece pavimentazione in gres porcellanato. Anche le pareti dei bagni presentano rivestimento in gres porcellanato, diversi nei colori e nei formati, armonicamente alternati secondo una composizione estetica piuttosto piacevole.

Il bagno della zona giorno, in particolare, è composto solo da lavabo e vaso, mentre quello della zona notte è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Anche le pareti della cucina presentano in parte rivestimento con mattonelle con finitura pietra, composte a correre a liste orizzontali e in parte con tessere di mosaico. I balconi e le terrazze, infine, presentano pavimentazione in gres porcellanato, soglia perimetrale in marmo e ringhiera metallica. Alcune pareti, sia in salotto che nel corridoio, risultano caratterizzate da carta da parati. Le restanti pareti risultano intonacate e rifinite a gesso con pittura di colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto termico a gas metano, con caldaia disposta nella terrazza della zona giorno, la quale contribuisce al riscaldamento ambientale, alla cottura dei cibi e alla produzione di acqua calda uso sanitario.

Le utenze idrica ed elettrica risultano regolarmente allacciate.

Lo stato di manutenzione generale è di buona qualità e l'immobile si presenta regolarmente abitato e ben tenuto.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Strada di accesso al fabbricato



Strada di accesso al fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE® Salotto

ASTE  
GIUDIZIARIE® Cucina



Terrazza zona giorno

Affaccio balcone zona giorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico zona giorno

Armadi zona giorno



Corridoio

Ripostiglio



Camera da letto matrimoniale



Camera da letto singola



Camera da letto singola



Servizio igienico zona notte



Terrazza zona notte



Balcone zona notte



Affaccio zona notte su area a verde inedificata



Affaccio zona notte su area a verde inedificata

## 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 normativamente definita, 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.

<i>AMBIENTE</i>	<i>SUP. LORDA MQ</i>	<i>COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)</i>	<i>SUP. COMMERCIALE MQ</i>
<b>Salotto</b>	29,94	100%	29,94
<b>Cucina</b>	19,79	100%	19,79
<b>Wc 01</b>	4,49	35%	1,57
<b>Armadi</b>	2,05	35%	0,72
<b>Disimpegno</b>	5,61	35%	1,96
<b>Ripostiglio</b>	2,47	35%	0,86
<b>Letto 01</b>	19,41	100%	19,41
<b>Letto 02</b>	11,47	100%	11,47
<b>Letto 03</b>	13,86	100%	13,86
<b>Wc 02</b>	7,00	35%	2,45
<b>Terrazzo 01</b>	4,49	35%	1,57
<b>Balcone 01</b>	8,17	25%	2,04
<b>Terrazzo 02</b>	6,48	35%	2,27
<b>Balcone 02</b>	7,90	25%	1,97
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 111,45 mq</b>

## 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 due criteri di stima:

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

### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Sortino, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari della tipologia di quella in oggetto ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 400,00 ed € 550,00 relativamente alla seconda semestralità del 2024.

**agenzia entrate**

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA  
Comune: SORTINO  
Fascia/zona: Periferia/C.DA LAGO-VIE M. GIRDINO-A MORO-COMPRENDE LA ZONA C3  
Codice di zona: D1  
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	520	770	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	295	440	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2024)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti in taluni casi un valore di mercato medio a metro quadrato in linea rispetto ai valori medi proposti dall'OMI, in altri casi ben al di sopra. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del fatto che trattasi di condominio di recente realizzazione (abitabilità del 2010), che l'importo di vendita stabilito al rogito del 2009 era molto

superiore e che pertanto non sarebbe ammissibile un abbattimento eccessivo del prezzo di vendita, che è dotato di spazi a parcheggio esterni, garage al piano seminterrato, vano scala e ascensore per l'accessibilità al piano, che lo stato manutentivo è di buona qualità sia per gli interni che per gli esterni, che il fabbricato è inserito in un ampio contesto che conferisce caratteristiche di godibilità di veduta, per tutte le caratteristiche finora espresse si ritiene di dovere attribuire un valore al metro quadrato superiore a quello rilevato dall'OMI, pari a 800 €/mq.

$$V1 = (\text{€ } 800,00 \times 111,45 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 89.160,00$$

### 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  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino, si individua tra 1,30 €/mq e 1,90 €/mq il valore locativo per le abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni ben descritte al paragrafo precedente, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 3,00 x 111,45 mq = 334,35 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 4.012,20. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (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:

$$\text{€ } 4.012,20 - (15\% \text{ di } R) = \text{€ } 3.410,37$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%



$$V2 = € 3.410,37 / 0,04 = € 85.259,25$$



La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 \text{ quindi } V = (€ 89.160,00 + € 85.259,25) / 2 = € 87.209,62$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di sanatoria urbanistica, accatastamento dell'impianto termico e successiva elaborazione dell'APE, per un totale di € 1.918,00

### CONCLUSIONI

Il valore di mercato del lotto oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{V = € 85.000,00}$$



## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Sortino (SR), 96010, in Via Padre Gaudenzio Cianci n. 40, con coordinate GPS 37°09'44.3" di Latitudine Nord e 15°02'06.0" di Longitudine Est. Esso è ubicato all'ingresso del comune, in area residenziale caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, uffici comunali, un parco e un campo sportivo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita presso il Notaio Rio Sofio rep. n. 14049 racc. n. 7863 del 15.12.2009, (vd. *Allegato 01*), è per 1/1 di *omissis*.

## 3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sortino come segue:

- **Fg. 26, p.lla 823, sub. 18**

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq, Superficie catastale mq 25, Rendita € 57,48

Si allegano l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali (vd. *Allegato 02*).

**L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 08*, si presenta conforme a quanto catastalmente rappresentato.**

#### 4. *Ispezione ipotecaria*

**Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (22.04.2025), si evince quanto di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:**

#### **Fig. 26, p.lla 823, sub. 18:**

- TRASCRIZIONE del 17.12.2009 – Registro Particolare 19660 Registro Generale 27997  
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 14049/7863 del 15.12.2009  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 17.12.2009 – Registro Particolare 5383 Registro Generale 27998  
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 14050/7864 del 15.12.2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 22.04.2025 – Registro Particolare 6030 Registro Generale 8188  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 649 del 24.03.2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 5. *Stato di possesso*

**L'immobile risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti, residenti presso l'appartamento ubicato al piano terzo, Sc. C, int. 6 dello stesso fabbricato (vd. *Allegato 04*):**

- *Omissis (ex coniuge del debitore);*
- *Omissis (figlio del debitore);*
- *Omissis (figlio del debitore).*

*\* Si segnala che il debitore, sig. Sampieri Gianluca, risulta anch'egli formalmente residente presso l'appartamento pignorato al piano terzo, al contrario di quanto verificato di persona.*

#### 6. *Le adiacenze*

L'immobile confina a nord con il locale condominiale identificato in Catasto Fabbricati al Fig. 26, p.lla 823, sub. 4, a est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fig. 26, p.lla 823, sub. 19, intestato a *omissis* e a *omissis*, a sud confina con lo spazio carrabile di accesso ai garage e a ovest confina con la rampa carrabile di accesso al seminterrato.

#### 7. *Assetto urbanistico e verifica di conformità*

L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato veniva edificato con C.E. n. 11 rilasciata dal Comune di Sortino in data 11.05.2007 (ditta intestataria Rio Fiorenzo). Lo stesso fabbricato risulta inoltre in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità n. 15 del 26.05.2010 (vd. *Allegato 05*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 08*, si presenta conforme a quanto rappresentato sugli elaborati di C.E.

#### 8. *Certificazioni energetiche*

L'immobile in oggetto, trattandosi di garage (destinazione C/6) non necessita di certificazioni energetiche secondo disposizioni normative.

#### 9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente il pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellato con decreto di trasferimento.

Dal punto di vista vincolistico l'edificio ricade in area priva di vincolo paesaggistico.

Con opportuno riferimento all'*Allegato 06*, non vi sono morosità nei confronti del condominio per quanto riguarda il pagamento delle quote ordinarie mensili. Non vi sono deliberazioni in merito a opere straordinarie. Non vi sono allo stato attuale quote ordinarie mensili di spettanza del garage in quanto ricadono tutte nella spettanza dell'appartamento di proprietà del debitore. Di seguito la caratura millesimale:

- Tabella A (proprietà) = non redatta
- Tabella B (scala) = non redatta
- Tabella C (ascensore) = non redatta

Quanto sopra esposto rappresenta un'evidente anomalia, dovuta al fatto che il garage e l'appartamento di proprietà del debitore, corrispondenti a due lotti di vendita separati,

venivano acquistati insieme. Allo stesso modo questi venivano fatti rientrare in un'unica caratura millesimale e non venivano quantificati i costi di gestione ordinaria del condominio. E' evidente, quindi, che in caso di vendita separata del bene occorre fare richiesta all'amministrazione condominiale di apportare le opportune modifiche alle tabelle millesimali e, pertanto, alla gestione delle quote ordinarie e straordinarie.

**Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.**

#### *10. Descrizione del bene*

L'immobile, con destinazione garage, è sito al piano seminterrato di un ampio complesso condominiale a cinque elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo e quarto) oltre il piano seminterrato. Il piano seminterrato è a destinazione garage, il piano terra è a destinazione commerciale, le elevazioni successive sono a destinazione residenziale. La porzione di fabbricato in cui è sito l'immobile, in particolare, trova accesso diretto su Via Padre Gaudenzio Cianci tramite rampa carrabile. Ulteriore possibilità di accesso interna dal condominio è garantita tramite scala e ascensore condominiali.

All'interno l'immobile, giusto rilievo all'*Allegato 08*, è articolato in uno spazio unico con un piccolo soppalco che insiste su porzione di esso.

Il fabbricato in cui è sito l'immobile presenta struttura in c.a., con solai orizzontali latero-cementizi e tompagni perimetrali a doppio forato con camera d'aria interna. Il solaio di copertura, di tipo inclinato, è ricoperto con tegole. Le facciate esterne sono intonacate e risultano ben tenute allo stato attuale.

Per quanto attiene le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica in tutta la sua estensione e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Il garage risulta dotato di utenza elettrica e l'apertura, del tipo a saracinesca, risulta infatti elettrificata.

Lo stato di manutenzione generale è di buona qualità, non si evincono problematiche particolari e l'immobile si presenta regolarmente utilizzato e ben tenuto.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna del fabbricato

Vista esterna del fabbricato



Strada di accesso al fabbricato

Strada di accesso al fabbricato



Spazio carrabile di accesso ai garage

Rampa di accesso al piano seminterrato



Garage

Garage con soprastante soppalco

## 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 normativamente definita, 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
Garage	21,10	50%	10,55
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Sc = 10,55 mq</b>

### 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 due criteri di stima:

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

#### Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Sortino, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari della tipologia di quella in oggetto ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 295,00 ed € 440,00 relativamente alla seconda semestralità del 2024.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SORTINO

Fascia/zona: Periferica/C.DA LAGO-VIE M. GIRDINO-A MORO-COMPRENDE LA ZONA C3

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	770	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	295	440	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare - seconda semestralità 2024)

Premesso quanto sopra, lo scrivente reputa di dovere attribuire tuttavia all'immobile un importo superiore a quello segnalato dall'OMI, in quanto trattasi di bene insistente all'interno di contesto condominiale, con accesso autonomo dall'esterno tramite rampa carrabile su strada o dall'interno del condominio tramite scala e ascensore, ben tenuto e dotato di utenza elettrica. Per tutte le motivazioni sopra espresse si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a 600,00 €/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 600,00 \times 10,55 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 6.330,00$$

#### 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  $Vcr = (R - S)/T$ , dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Sortino, si individua tra 1,10 €/mq e 1,60 €/mq il valore locativo per i garage nella zona in cui

ricade l'immobile. Tenuto conto tuttavia di tutte le condizioni ben descritte al paragrafo precedente, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene superiore ai dati forniti dall'OMI, ovvero pari a € 2,20 x 10,55 mq = 23,21 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 278,52. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (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:

$$€ 278,52 - (15\% \text{ di } R) = € 236,74$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 236,74 / 0.04 = € 5.918,50$$

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

$$V = (V1 + V2) / 2 \text{ quindi } V = (€ 6.330,00 + € 5.918,50) / 2 = € 6.124,25$$

### CONCLUSIONI

Il valore di mercato del lotto oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = € 6.000,00}}$$

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*: atto di compravendita
- *Allegato 02*: documentazione catastale
- *Allegato 03*: ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: indagine ufficio anagrafe
- *Allegato 05*: indagine urbanistica – accesso agli atti
- *Allegato 06*: Indagine condominio
- *Allegato 07*: comunicazioni sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: rilievo architettonico
- *Allegato 09*: visura APE

Siracusa, 10 Ottobre 2025

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**

Arch. Alberto Reale