

**STUDIO TECNICO**

**FASCICOLO 1**

**Dott. Ing. FABIO FAZIO**

Via Adige n° 6

96100 SIRACUSA

Tel e Fax, 0931/68651

E mail: f.fazio@studiotecnicofazio.it

PEC: fabio.fazio@ordineingegnerisiracusa.it

Sito web: www.studiotecnicofazio.it

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESEC. IMMOBILIARE N° 78/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Delegato

**Dott.ssa Concita Cultrera**

**Relazione di Perizia Tecnico-Estimativa del fabbricato e  
del terreno siti a Siracusa in Via del Nibbio n. 14**

**RELAZIONE DI STIMA**

Il Perito estimatore  
Dott. Ing. Fabio Fazio

Siracusa li, 10/02/2023

Revisione 0

**FASCICOLO 1: RELAZIONE**

1	PREMESSA	Pag. 3
2	SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO	Pag. 8
3	DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA	Pag. 9
4	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	Pag. 10
5	RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 1	Pag. 13
6	CONCLUSIONI	Pag. 36

**FASCICOLO 2: ALLEGATI**

ALLEGATO 1:	Visura catastale storica fabbricati foglio 120 part 424 Subb 1, 2;	Pag. 2
ALLEGATO 2:	Estratto di mappa catastale terreni e fabbricati foglio 120 part 424;	Pag. 15
ALLEGATO 3:	Planimetria catastale dei fabbricati al foglio 120 part 424 subb 1, 2;	Pag. 14
ALLEGATO 4:	Convocazione inizio operazioni peritali;	Pag. 19
ALLEGATO 5:	Verbale sopralluogo 17/12/2022 e 23/01/2023;	Pag. 20
ALLEGATO 6:	Atto di provenienza del 02/10/2013 Rep 9464 Racc fabbricato sito nel Comune di Siracusa in Via del Nibbio n. 14, in catasto al foglio 120 particella 424 subb 1, 2 e del terreno circostante;	Pag. 23
ALLEGATO 7:	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2006;	Pag. 25
ALLEGATO 8:	Elaborati Grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/2006;	Pag. 28
ALLEGATO 9:	Planimetrie sullo stato dei luoghi;	Pag. 44
ALLEGATO 10:	Report Fotografico;	Pag. 47
ALLEGATO 11:	Attestato di prestazione energetica;	Pag. 52



ALLEGATO 12: Trasmissione della perizia alle parti



*Il sottoscritto Ing. Fabio Fazio, nato a Catania il 01/04/1977 con Studio in Via Adige n. 6 a Siracusa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa sez. "A" al n. 1759, avendo ricevuto incarico come perito estimatore dal G.I. Dott. Concita Cultrera con regolare nomina del 18/10/2022, ed avendo in data 24/10/2022 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si pregia di redigere la presente perizia di stima dei beni oggetto di pignoramento promosso*

### Mandato

*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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3) **PROVEDA** l'esperto:
  - I. All'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;



**ASTE GIUDIZIARIE** III. *Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;*

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, eventuali numeri interni, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*

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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*

IV. *l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

V. *l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:  
eventuale specificazione:*

i. *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, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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 od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) o, in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;

**ASTE GIUDIZIARIE** VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;*

IX. *la valutazione dei beni indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
- *il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*

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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

5) **ALLEGHI** *l'esperto a ciascuna relazione di stima:*

- *Verbale di sopralluogo;*
- *Almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;*
- *Planimetria del bene;*
- *Visure catastali del bene;*
- *Copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;*
- *Copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*

- Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

6) **DEPOSITI** la perizia in una copia cartacea, completa dei relativi allegati, e in una copia su supporto digitale, indicando in questa seconda relazione il numero di ruolo (R.G.Es.) della procedura e omettendo le generalità delle parti;

7) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata, ovvero quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, invitandoli a fargli pervenire, entro venticinque giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto entro dieci giorni prima dell'udienza depositerà breve relazione scritta contenente valutazioni e osservazioni sui rilievi di parte e comparirà altresì all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver provveduto a tali invii;

8) **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore;

9) **RIFERISCA** inoltre al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà, da motivarsi specificatamente per iscritto, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

In osservanza a tali quesiti il perito ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c.).

Lo scrivente perito, ha provveduto a reperire personalmente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio la visura storica (Allegato 1), l'estratto di mappa (Allegato 2) e le planimetrie catastali dei beni (Allegato 3).

## *2- SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI*

Il sottoscritto, ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo nei luoghi in questione congiuntamente al Custode nominato Avv. Roberta Ullo, dandone

A seguito dell'impossibilità dell'esecutato ad essere presente, viene effettuato l'inizio delle operazioni peritali il 17/01/2023 e successivamente il 23/01/2023 (Allegato 4). Ai sopradetti sopralluoghi l'esecutato seppur non presenziando ha permesso l'accesso ai luoghi.

Nel corso del sopralluogo del 17/01/2022 e del 23/01/2023 è stato redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 5), effettuando un attento rilievo tecnico del fabbricato ed eseguendo un accurato report fotografico (Allegato 10).

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente CTU può esporre quanto oggetto del mandato.

### 3 DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA

Il sottoscritto, al fine di poter procedere alla valutazione e poter adempiere a quanto richiesto ai punti del mandato ricevuto, ha provveduto, oltre ad ispezionare i beni immobili sopra citati, ad effettuare le indagini tecniche, consultando la seguente documentazione:

1. Visure Catastali del terreno e del fabbricato (Allegato 1);
2. Estratto di mappa catastale (Allegato 2);
3. Planimetria catastale del fabbricato (Allegato 3);
4. Atto di provenienza del 02/10/2013 Rep 9464 Racc 7006 N°  
del fabbricato sito nel Comune di Siracusa in Via del Nibbio n. 14, in catasto al foglio 120 particella 424 subb 1, 2 e del terreno circostante (Allegato 6);
5. Concessione Edilizia n. 10/1992 del 30/01/1992 e n. 4/2011 del 01/02/2011 rilasciate dal Comune di Siracusa (Allegato 7);
6. Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/1992 e n. 4/2011 del 01/02/2011 (Allegato 8).

Il sottoscritto ha quindi rilevato i dati tecnici essenziali e la consistenza dei beni con l'ausilio della sopra citata documentazione potendo così: redigere la presente relazione, elaborare le planimetrie per l'identificazione del bene e degli eventuali abusi riscontrati (Allegato 9), completando il tutto con un report fotografico (Allegato 10).

#### 4 RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto perito, a seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati e dello studio dei fascicoli, può rispondere ai quesiti posti dalla S.V. nello stesso ordine in cui gli sono stati proposti nell'ordinanza del 18/10/2022:

*I 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 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, a mezzo posta, email o fax, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

**3) PROVVEDA** l'esperto:

- I. all'identificazione dei beni oggetto di 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 relazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e realizzando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi;

I beni pignorati sono stati individuati inizialmente nel fascicolo d'ufficio già agli atti del Tribunale di Siracusa.

Stacco di terreno con fabbricati annessi sito in Comune di Siracusa, Via del Nibbio n. 14, della superficie catastale complessiva di 1.254 mq, in catasto terreno al Foglio 120 Particella 424.

Fabbricato di categoria Catastale A/7 sito in Comune di Siracusa, Via del Nibbio n. 14, in catasto fabbricati al foglio 120 particella 424 sub 1 e garage di categoria C/6 in catasto fabbricati al foglio 120 particella 424 sub 2.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, prodotta dall'agenzia delle entrate con data 26 aprile 2022. si evince che:

Nella medesima relazione notarile, per i beni inseriti nella procedura esecutiva, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio:

- ISCRIZIONE N. 14537/1574 DEL 03/10/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del

Capitale di Euro 185.589,51 – Ipoteca di Euro 371.179,02 su fabbricati ad usi di civile abitazione siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 e rimesse siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 2.

- TRASCRIZIONE N. 6549/5248 DEL 08/04/2024 nascente da pignoramento Rep 1025/2022 del 240/03/2022 del Tribunale di

abitazione siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 e rimesse siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 2.

Dalla documentazione catastale

risulta:

ASTE GIUDIZIARIE®  
Fabbricati

ASTE GIUDIZIARIE®

N	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale (m <sup>2</sup> )	Reddito (€)	DITTA
1	12	424	1	A/7	1	9,5 vani	Totale: 220	1251,12	
2	12	424	2	C/6	4	20 mq	Totale: 26	120,85	

Tabella 1

La superficie di pertinenza del fabbricato ha un'estensione di circa 1254 mq.

Sono state rilevate delle difformità tra la documentazione catastale, urbanistica e il rilievo dello stato dei luoghi, che verranno descritte nei paragrafi a seguire.

In riferimento al quesito posto dal giudice, ossia di individuare e valutare tutti i beni inseriti nella procedura esecutiva, ai fini della presente perizia di stima formeranno i seguenti **lotti di vendita**:

<b>LOTTO 1</b>	Fabbricato sito in Siracusa Via den Nibbio n. 14 Cat A/7 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 e C/6 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 2.
----------------	---

Ogni lotto di vendita formerà un capitolo della presente relazione.

## 5 RELAZIONE DI STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO N. 1

1) **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, eventuali numeri interni, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni);

I beni immobili oggetto della presente valutazione si trovano in un lotto di terreno nel comune di **Siracusa in Via del Nibbio n. 14** in una zona a vocazione residenziale, a cui si accede tramite la SS115, di superficie di circa 1254 mq confinante con altre proprietà.

### Situazione Catastale

I beni oggetto di perizia si trovano nel territorio del comune di **Siracusa in Via del Nibbio n. 14**, e consistono in due fabbricati inseriti in un lotto di terreno di pertinenza.

Il fabbricato risulta così censito:

- Fabbricato Cat. A/7 sito a Siracusa in Via del Nibbio n. 14 piano terra al foglio 120 particella 424sub 1;
- Fabbricato Cat. C/6 sito a Siracusa in Via del Nibbio n. 14 piano terra al foglio 120 particella 424sub 2.

### Descrizione dei luoghi

Il lotto si sviluppa su un terreno pianeggiante. Infatti l'ingresso alla particella 424 avviene attraverso un cancello, che sbocca sulla Strada Comunale via del Nibbio al civico 14.

Il lotto si presenta recintato sui quattro lati, verso la pubblica via, le particelle 87, 153, 887 e 471 di altri proprietari.

All'interno del lotto vi sono le seguenti costruzioni (Allegato 9 tavola 1):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1) **FABBRICATO A:** Fabbricato principale adibito a civile abitazione e composto da due corpi di fabbrica delle dimensioni 16,00 x 12,00 m, sviluppata sul piano terra;

2) **FABBRICATO B:** Ripostiglio costituito da un unico ambiente delle dimensioni 5,00 x 5,00 m, sviluppata al piano terra.

Il terreno circostante si sviluppa per una superficie complessiva di circa 1250 mq contenente i due fabbricati sopra descritti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il lotto si sviluppa su un terreno pianeggiante. Infatti l'ingresso alla particella 424 avviene attraverso un cancello, che sbocca sulla Strada Comunale via del Nibbio al civico 14.

Il lotto si presenta recintato sui quattro lati, verso la pubblica via, le particelle 87, 153, 887 e 471 di altri proprietari.

Il terreno circostante si sviluppa per una superficie complessiva di 1254 mq contenente i tre fabbricati sopra descritti.

Di seguito si fornisce una breve e sintetica descrizione delle caratteristiche dei beni individuati (dislocati nel lotto 1 vedi Allegato 9 Tavola n. 1, 2, 3):

- 1) **FABBRICATO A:** Fabbricato principale adibito a civile abitazione e composto da due corpi di fabbrica delle dimensioni 16,00 x 12,00 m, sviluppata sul piano terra;
- 2) **FABBRICATO B:** Ripostiglio costituito da un unico ambiente delle dimensioni 5,00 x 5,00 m, sviluppata al piano terra.

- 1) **FABBRICATO A:** ***Fabbricato di un piano fuori terra adibito a civile abitazione (Allegato 9 Tav. n. 1, 2, 3, 4)***

Il fabbricato si presenta con due corpi di fabbrica, il primo a pianta rettangolare di un piano fuori terra, composto da tre camere, due bagni ed un soggiorno/cucina. Sul fronte principale Nord-Ovest è presente una ampia veranda coperta.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da struttura in CLS con tamponatura in forato.

I solai sono del tipo misto con laterizi e cappa in cls.

Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di laterizio dello spessore complessivo di 30 cm, intonacate a civile e complete di finitura.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in metallo con taglio termico, con vetrocamera dello spessore di 4/10/4 mm e persiane esterne in materiale metallico.

L'unità immobiliare ha i seguenti vani (Vedi Allegato 9 Tav. n. 3):

1	<b>Soggiorno/Cucina</b> Superficie netta 53,45 m <sup>2</sup>
2	<b>Camera 1</b> Superficie netta 15,84 m <sup>2</sup>
3	<b>Camera 2</b> Superficie netta 14,02 m <sup>2</sup>
4	<b>Camera 3</b> Superficie netta 17,50 m <sup>2</sup>
5	<b>Bagno 1</b> Superficie netta 6,46 m <sup>2</sup>
6	<b>Bagno 2</b> Superficie netta 5,11 m <sup>2</sup>
7	<b>Corridoio</b> Superficie netta 7,92 m <sup>2</sup>
8	<b>Camera 4</b> Superficie netta 31,25 m <sup>2</sup>
9	<b>Bagno 3</b> Superficie netta 4,08 m <sup>2</sup>

L'unità immobiliare delle dimensioni 12,00 x 15,00 mt. di superficie utile di circa 100 m<sup>2</sup> ed altezza utile è di 3,00 m.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di gres, le pareti sono intonacate a civile e finite con idropittura.

I bagni è realizzato con pavimenti in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle per un'altezza superiore a 2 mt. I Bagni è dotato di Lavabo, wc, bidet, doccia.

La cucina è realizzata all'interno del soggiorno, la pavimentazione è in gres e sulle pareti sono presenti piastrelle nella zona cottura.

Dal punto di vista delle rifiniture civili l'immobile è da ritenersi completo e rifinito con cura nei minimi particolari e tutti gli ambienti principali ed accessori risultano ampiamente illuminati e areati.

I locali presentano inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti e soffitti, pavimentazione in gres, porte interne in legno tamburato, porta d'ingresso di tipo non blindato, impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione invernale ed estiva tramite split, infissi esterni in metallo con vetro singolo e avvolgibili esterni in plastica, pezzi sanitari in ceramica maiolicata. Il servizio di acqua calda sanitaria nel bagno e nella cucina è garantito da un boiler elettrico.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile sono buoni, denotando una attenzione alla manutenzione e cura degli spazi interni.

Le condizioni manutentive esterne del fabbricato sono buone, in quanto i prospetti non presentano segni di degrado e di distacco; la copertura non presenta zone di distacco o danneggiamento.

L'immobile risulta allacciato alla rete pubblica di distribuzione di energia elettrica, e idrico, mentre per gli scarichi fognari è presente un pozzo interno ed una fossa Imhoff per lo scarico fognario.

### **Impianto elettrico**

L'immobile dal punto di vista elettrico risulta allacciato alla rete di distribuzione pubblica di energia elettrica.

Nel locale soggiorno, vicino alla porta di ingresso, è presente il quadro elettrico generale, formato da n. 1 interruttore magnetotermico differenziale con corrente  $I_n$  25A ed elemento differenziale di  $I_{dn}$  0,03 A e da n. 11 interruttore magnetotermico con corrente  $I_n$  10A per sezionare l'intero impianto.

L'impianto elettrico, da una sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizione di legge.

L'esecutato non ha fornito al perito la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi del DM 37/08, attestante la conformità dell'impianto elettrico.

### **Impianto idrico-sanitario**

L'unità immobiliare dal punto di vista idrico-sanitario risulta essere alimentato da un pozzo interno ed è collegato ad una fossa Imhoff per lo scarico fognario.

L'impianto idrico-sanitario, da un sopralluogo visivo, risulta essere stato realizzato conformemente alle vigenti disposizione di legge.

L'esecutato non ha fornito al perito la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi del DM 37/08 attestante la conformità dell'impianto idrico-sanitario.

## Stima dei costi per redazione documentazione

Le spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- a Redazione della dichiarazione di rispondenza dell'impianto € 3.000,00 elettrico, elettronico, idrico-fognario e gas-metano ai sensi del DM 37/08 redatta da un professionista abilitato

### 2) **FABBRICATO B: Ripostiglio costituito da un unico ambiente** (Allegato 9 Tav. 3)

Il fabbricato, composto da un piano fuori terra, si presenta con pianta a forma rettangolare.

Dal punto di vista strutturale la costruzione è costituita da struttura in CLS con tamponature in muratura, mentre la copertura è realizzata con solaio in cls.

E' presente un infisso metallico senza taglio termico con vetro singolo e da una basculante metallica.

Il fabbricato ha i seguenti vani (Allegato 9 Tav. n. 4):

1	<b>Ripostiglio</b> Superficie netta 4,27 m <sup>2</sup>
2	<b>Garage</b> Superficie netta 15,97 m <sup>2</sup>

Le pavimentazioni sono realizzate in gres, le pareti sono intonacate a rustico solamente in parte, mentre il resto è a rustico.

L'accesso ai locali avviene dall'esterno attraverso una porta metallica ed una basculante metallica.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono buone.

L'impianto elettrico risulta presente ma nulla si può dire sul loro stato in quanto i locali risultano inaccessibili.

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

*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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

Giusto atto di compravendita del 02/10/2013 Rep n. 9464/7006 in notaio Guarino Nicola, trascritto il 03/10/2013 ai nn. 14536/11208, da potere di I

ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*

Dalle informazioni raccolte non sono stati individuati formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*

*eventuale specificazione:*

- i. *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. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
  - *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
  - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Dalle risultanze degli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa, in possesso del perito, dalle informazioni raccolte si riportano di seguito:

**i. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Per domande giudiziali : **nessuno**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge : **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso : **nessuno**

**ii. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ISCRIZIONE N. 14537/1574 DEL 03/10/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 02/10/2013, nc

ASTE  
GIUDIZIARIE

Capitale di Euro 185.589,51 – Ipoteca di Euro 371.179,02 su fabbricati ad usi di civile abitazione siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 e rimesse siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- TRASCRIZIONE N. 6549/5248 DEL 08/04/2024 nascente da pignoramento Rep 1025/2022 del 240/03/2022 del Tribunale di

ASTE  
GIUDIZIARIE

abitazione siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 e rimesse siti in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE

**iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali):** nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **Informazioni aggiuntive:** nessuna.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;*

### **Situazione Urbanistica**

Dalla documentazione reperita dallo scrivente perito in sede di sopralluogo, il fabbricato è in possesso di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/1992 del 30/01/1992 e n. n. 04/11-2 del 01/02/2011 mentre non è presente il certificato di abitabilità.

Sono anche disponibili le planimetrie progettuali del manufatto (Allegato 8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*in caso di irregolarità urbanistica od edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratto i costi di sanatorie o eventuale riduzione di ripristino nel caso di abuso non sanabile; 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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Durante i sopralluoghi del 17/12/2022 e 23/01/2023 sono state rilevate delle difformità che non sono presenti nei progetti a corredo delle concessioni edilizie appena menzionata e allegate alla presente relazione di stima (Allegato 7, 8) e dalla planimetria catastale.

L'Allegato 9 Tavola n. 2, 3, rappresentano graficamente lo stato di progetto autorizzato dagli organi competenti, lo stato catastale e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Di seguito vengono riportati gli abusi edilizi rilevati durante il sopralluogo con l'indicazione della possibile sanabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell'abuso, i parametri di riferimento saranno:

- L'oblazione;
- Le spese per asseverazione ai sensi dell'art. 3 c.2 lett a LR 16/16;
- Le spese di accatastamento;
- Le spese tecniche per prestazione tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell'oblazione, l'abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell'art. 3 c5 della LR 16/16 l'oblazione sarà di € 1.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**- Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare (Allegato 9 Tav. 2, 3).**

Eliminazione della difformità : Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell'art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni. Nelle pratiche andranno aggiunti gli aggiornamenti catastali.

**- Realizzazione di una finestratura esterna conforme al progetto (Allegato 9 Tavole n. 2, 3)**

Eliminazione della difformità : La realizzazione di detta apertura, potrebbe rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/2016. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, su eventuale vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e parer del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della difformità descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali l'opera potrebbe risultare ammissibile dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva e/o su richiesta degli enti preposti.

Per tali ragioni valutando il costo di regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche, oblazioni e versamenti, si ritiene che il costo sia simile a quello relativo all'eliminazione, nel caso in cui l'opera risultasse non sanabile. Per tali ragioni, lo scrivente perito ha quantificato forfettariamente in € 2.500,00 sia il costo necessario alla regolarizzazione delle difformità che per quelle di eliminazione dei manufatti non conformi.

- **Realizzazione di manufatti esterni non inseriti nel progetto.**

Eliminazione della difformità : La realizzazione di detti manufatti, potrebbe rientrare nelle condizioni di "sanabilità ordinaria" ai sensi dell'art. 14 della LR 16/2016. Il rilascio di concessione edilizia in sanatoria è subordinato al rilascio di parere positivo igienico sanitario, su eventuale vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA di Siracusa e parer del Genio Civile.

Sulla futura sanabilità urbanistica della difformità descritta, occorre affrontare la questione della regolarità dal punto di vista sismico con gli uffici del Genio Civile. Dal punto di vista strutturale, a parere dello scrivente, da una sommaria visione degli elementi strutturali l'opera potrebbe risultare ammissibile dal punto di vista sismico salvo eventuali ulteriori accertamenti e/o miglioramenti strutturali che si rendessero necessari in sede di progettazione esecutiva e/o su richiesta degli enti preposti.

Per tali ragioni valutando il costo di regolarizzazione, comprensivo di spese tecniche, oblazioni e versamenti, si ritiene che il costo sia simile a quello relativo alla demolizione, nel caso in cui l'opera risultasse non sanabile. Per tali ragioni, lo scrivente perito ha quantificato forfettariamente in € 4.000,00 sia il costo necessario alla regolarizzazione delle difformità che per quelle di demolizione dei manufatti non conformi.

**Stima dei costi per redazione documentazione**

Per il calcolo delle spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto possono quantificarsi forfettariamente nel seguente modo:

- a Spese per redazione di documentazione per la comunicazione degli abusi rilevati, compresi di oblazione, spese e gli oneri per la comunicazione al Comune, spese ed oneri per accatastamento e spese del tecnico progettista incaricato e/o demolizione dei manufatti non sanabili € 8.000,00



ASTE  
GIUDIZIARIE

*VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;*

ASTE  
GIUDIZIARIE

In sede di sopralluogo è stata chiesta l'esibizione dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o di Prestazione Energetica. La delegata dell'esecutato ha dichiarato di non esserne in possesso. Pertanto lo scrivente perito estimatore, in quanto Certificatore Energetico iscritto all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici della Sicilia al n. 909, ha effettuato tutte le misurazioni e rilevazioni del caso per poter elaborare l'attestato ai sensi del D.Lgs 192/05 e s.m.i. ed allegarlo alla presente relazione di stima (Allegato 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Per la determinazione dell'EP<sub>i</sub>, Ep<sub>e</sub> e EP<sub>ACS</sub>, etc è stato utilizzato il software Blumatica Energy 6.0 della Blumatica S.r.l. in possesso della certificazione CTI prot. n. 69 del 29/06/2016.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Le norme utilizzate ai fini del calcolo sono state il D.Lgs 192/05 s.m.i., il DI 26/06/2015 e UNI TS 11300-1-2-3-4.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

La modalità di calcolo utilizzata per la costruzione è stata quella da rilievo su edificio ai sensi dell'Allegato 1 paragrafo 3.2 del DI 26/06/2015.

L'attestato di prestazione Energetica elaborato in data 25/02/2023 è stato trasmesso al CEFA catasto energetico dei fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Allegato 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**IX. la valutazione dei beni indicando distintamente:**

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo delle superfici commerciali, calcolate secondo le indicazioni di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/98.

**A) FABBRICATO A al piano terra in Siracusa Via del Nibbio n. 14 in catasto al foglio 120 Part 424 Sub 1 - Categoria A/7 con terreno di pertinenza**

VANI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Soggiorno/cucina	61,76	SUD	1	61,76
2 Camera 1	17,11	EST	1	17,11
3 Camera 2	15,88	NORD-EST	1	15,88
4 Camera 4	38,51	SUD		38,51
5 Bagno 1	8,35	NORD-EST	1	8,35
6 Bagno 2	7,00	EST		7,00
7 Bagno 3	6,00	SUD		6,00
8 Corridoio	9,10		1	9,10
9 Terreno lotto	1254		0,1 fino al quintuplo, 0,02 oltre	28,46
<b>SOMMANO</b>	<b>1438,51</b>			<b>212,97</b>

**A2) FABBRICATO B: Ripostiglio Fg 120 Part 424 Sub 2**

AMBIENTI	SUPERFICE LORDA [mq]	ESPOSIZIONE	COEFF DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
1 Garage	19,75	NORD-EST	1	19,75
2 Ripostiglio	6,94	NORD-EST	1	6,94
<b>SOMMANO</b>	<b>20,24</b>			<b>20,24</b>

Per effettuare la stima dell'edificio si utilizzeranno due metodi: criterio di stima per valori comparativi e criterio di stima per capitalizzazione del reddito.

### **1) criterio di stima per valori comparativi**

Tra i criteri più frequentemente adottati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile quello più rispondente al caso in oggetto è rappresentato dal criterio di stima per valori comparativi: tale metodo consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq). Tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua: ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc.

A tale scopo è stata personalmente condotta dal perito, presso i più importanti operatori immobiliari della provincia di Siracusa un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame, che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei. E' bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede. Questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo (cioè inferiori all'unità, per tenere conto delle limitazioni dell'immobile) o di tipo maggiorativo (cioè superiori all'unità, per considerare tutte quelle qualità che costituiscono un valore aggiunto per l'immobile).

Il valore di mercato reperito presso le agenzie di compravendita immobiliare del luogo è stato comparato e mediato con quello più attendibile fornito dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riferito al primo semestre dell'anno 2022, per immobili appartenenti al Comune di Siracusa, ricadenti nella fascia/zona Extraurbane/Zone rurali.

Per tenere conto dello stato d'uso della costruzione e della eventuale manutenzione ordinaria/straordinaria o di adeguamento verranno applicati dei fattori percentuali riduttivi al valore di stima.

Il valore dell'edificio così ottenuto verrà ridotto di tutti i costi e gli oneri che verranno sostenuti per sanare le irregolarità edilizie riscontrate. Verrà inoltre ridotto dal valore stimato il costo da sostenere per l'elaborazione di tutta la documentazione che non è stata riscontrata durante i sopralluoghi e valutata nei capitoli precedenti.

### 1.1 Fabbricato A:

Dall'esterno l'edificio presenta una carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'edificio al suo interno si presenta in mediocre stato di conservazione, in quanto sono presenti carenze derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria da molto tempo.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione sia interno che esterno dell'edificio e della zona verrà applicata un coefficiente maggiorativo del 35% al fine di tenere conto di tali fattori.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato per fabbricato residenziale di tipo economico con corte (media tra mercato immobiliare e OMI) =€/mq 1200,00.

L'importo della maggiorazione, per quanto detto sopra, sarà quindi pari a circa il 30%.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: €. 1200,00 + 300,00=€/mq 1500,00.

Il valore dell'edificio e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq212,97x €/mq 1500,00 = **€. 319.453,80**

**(diconsi euro TREcentodiciannovemilaquattrocentocinquante/80)**

ASTE  
GIUDIZIARIE

A tale importo andranno detratti i costi di eliminazione delle difformità e di tutti gli oneri per l'adeguamento edilizio ed impiantistico.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 1.2 Fabbricato B:

Dall'esterno l'edificio presenta una carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'edificio al suo interno si presenta in pessimo stato di conservazione, in quanto sono presenti carenze derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria da molto tempo. Le porte e gli infissi evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti o totalmente danneggiati.

La copertura è realizzata con travetti di legno e copertura in eternit.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione sia interno che esterno dell'edificio e della zona verrà applicata un coefficiente maggiorativo del 35% al fine di tenere conto di tali fattori.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato per fabbricato residenziale di tipo economico con corte (media tra mercato immobiliare e OMI) =€/mq 650,00.

L'importo della maggiorazione, per quanto detto sopra, sarà quindi pari a circa il 35%.

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto: € 650,00 + 150,00=€/mq 800,00.

Il valore dell'edificio e delle sue pertinenze sarà:

Superficie totale mq. 26,69x €/mq 800,00 = **€. 21.352,00**

**(diconsi euro Ventunomilatrecentocinquanta due/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



A tale importo andranno detratti i costi di eliminazione delle difformità e di tutti gli oneri per l'adeguamento edilizio ed impiantistico.

A tale importo andranno detratti i costi di eliminazione delle difformità e di tutti gli oneri per l'adeguamento edilizio ed impiantistico

In sintesi la valutazione dei fabbricati A, B, e del terreno di pertinenza sarà di:

**€. 340.805,80**

**(diconsi euro Trecentoquarantamilaottococinque/80)**

## 2) criterio di stima per capitalizzazione del reddito

Per il secondo criterio di stima è stato applicato il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Rn / r$  dove:

V = valore fabbricato

Rn (reddito netto) = Rl - Sp

Rl = Reddito lordo del proprietario

Sp = Spese di gestione del proprietario

r = Tasso di capitalizzazione

### Determinazione del Reddito netto

Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati dal proprietario.

Manutenzioni: Sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3 - 7 % del Rl.

**Ammortamenti:** La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1 - 5 % del Rl.

**Assicurazione:** Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5 % del Rl.

**Amministrazione:** Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5 - 2% del Rl.

**Sfitti e Inesigibilità:** Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2 - 4% del Rl.

**Imposte: IRAP e IMU:** Incidono intorno al 10 - 30% del Rl.

**Totale spese:** 20 - 50% Rl.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione viene scelto in base all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata d'impiego, con i fabbricati (es. titoli obbligazionari).

Il campo di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2 % e il 5 %.

Nel nostro caso si assume come:

**A) Fabbricato A, B e C :**

saggio di capitalizzazione  $r = 4\%$

rateo di affitto €. 1.397,92 mensili (valore medio di 6,00 e 4,50 €/mq, mercato immobiliare e OMI)

spese di gestione del proprietario  $S = 35\%$

$V$  (valore fabbricato) =  $R_n / r$

Rl (annuo) [€]	Sp [€]	r	V [€]
16.775,04	5.032,51	3,5%	335.500,85

Il valore complessivo dell'edificio sarà: **€. 335.500,85**

**(diconsi euro TREcentotrentacinquemilacinquecento/85)**

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

$$(\text{€} .340.805,80 + \text{€} . 335.500,85) = \text{€} . 676.306,65 / 2 = \text{€} . 327.477,32$$

(diconsi euro Trecentoventisettemilaquattrocentosettatnasette/32)

A tale valore si deve detrarre la quota spese di:

Fabbricato A, B

- Regolarizzazione urbanistico/catastale e/o demolizione	€ 8.000,00
- Sistemazione impianto elettrico e idrico	€ 3.000,00

**Stima dei costi per redazione documentazione e/o eliminazione difformità**

Le spese, dai conteggi effettuati dal sottoscritto, possono quantificarsi forfettariamente in € 11.000,00.

il valore del lotto risulta essere di

**€. 316.477,32**

Arrotondamento per eccesso

**€. 316.000,00**

**(diconsi euro Trecentosedicimila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sul cespite oggetto di pignoramento non esistono cessioni di usufrutto e/o atti di vendita della sola nuda proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dai valori di stima desunti per i singoli lotti si ottiene:

<b>Lotto 1</b>	Fabbricato sito in Siracusa Via del Nibbio n. 14 Cat A/7 e C/6 in catasto al foglio 12 Part 424 Subb 1, 2, e terreno di pertinenza della superficie di 1245 mq.	<b>€. 316.000,00</b>
----------------	---	----------------------

**€. 316.000,00**  
**(diconsi euro Trecentosedicimila/00)**

La presente perizia di stima, a cui sono allegati i documenti consultati che ne costituiscono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Fabio Fazio che con ciò ha adempiuto all'incarico conferitogli.

Siracusa li, 10/02/2023

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Fabio Fazio