

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
SECONDA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare Post Legge 80**  
**Numero di Ruolo Generale: 86/2018**



Vertenza Promossa da  
**INTESA SANPAOLO S.p.A.**

Contro

Giudice dell'Esecuzione  
**Dott.ssa ROMEO ALESSIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**C.T.U.**  
Dott. Arch. SALVATORE BOTTARO

Siracusa, 09/04/2019



## INDICE



|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. <b>PREMESSA</b> .....                                                                            | 3  |
| 2. <b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b> .....                                           | 3  |
| 3. <b>ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> ..... | 3  |
| 4. <b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....                                                                 | 3  |
| 5. <b>UBICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> .....                                         | 4  |
| 6. <b>DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....                                                                | 5  |
| 7. <b>STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</b> .....                                                     | 6  |
| 8. <b>ATTO DI PROVENIENZA</b> .....                                                                 | 6  |
| 9. <b>REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE</b> .....                                                    | 6  |
| 10. <b>REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE</b> .....                                    | 8  |
| 11. <b>VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE</b> .....                                                 | 8  |
| 12. <b>SITUAZIONE CONDOMINIALE</b> .....                                                            | 10 |
| 13. <b>STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE</b> .....                                                      | 11 |
| - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE .....                                        | 11 |
| - VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE – METODO SINTETICO COMPARATIVO .....                    | 12 |
| - VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE – METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO .....         | 13 |
| 14. <b>CONCLUSIONI</b> .....                                                                        | 14 |



## **1. PREMESSA**

In relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Romeo Alessia del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16/11/2018, disponeva una Consulenza Tecnica d'Ufficio nominando il sottoscritto Arch. Salvatore Bottaro, libero professionista iscritto al n° 385 dell'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, conferendogli il mandato di cui alla presente relazione di CTU (Allegato n 1).

Lo scrivente in riferimento al mandato di cui sopra ha prestato giuramento nei locali del Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari, avanti al funzionario di cancelleria in data 03 Dicembre 2018 (Allegato n. 2).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Oggetto della presente relazione è una Unità Immobiliare a destinazione residenziale sita in Floridia (Sr) – Via Bordonaro n. 30, Piano Primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 19 – P.Ila 266 - Sub 2 – Categoria A/3.

Il bene proviene dal seguente atto di proprietà:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, rogato in Siracusa in data 13/02/2002 dal Notaio Dott.ssa Luisa Costanza (rep. 21869 – rac. 14453), trascritto il 20/02/2002 al R.G. n. 2789 ed R.P. n. 2087 in favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
(Allegato n. 3).

## **3. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

I dati identificativi del bene oggetto di stima, situato a Floridia (SR) in via Bordonaro n.30. riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti con quelli risultati dalle verifiche catastali condotte presso gli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa - Territorio, che individuano il bene al Foglio n. 19 del Comune di Floridia, Particella 266, Subalterno 2.

## **4. OPERAZIONI PERITALI**

In data 29/01/2019, previa comunicazione alle parti, avvenuta a mezzo di Raccomandata con ricevuta di ritorno alla Signora \_\_\_\_\_ e a mezzo Pec all'Avv. Sebastiano Di Luciano (Allegato n. 4) , lo scrivente CTU, dava inizio alle



attività peritali presso l'immobile oggetto della perizia di stima, sito nella Via Bordonaro n. 30, in località Floridia (SR),

Alla presenza del Signor

coniuge della Signora

lo scrivente CTU ha preso visione dell'immobile da periziare ed ha eseguito i rilievi metrici e fotografici. Alle ore 11 e 45 minuti lo scrivente ha concluso le attività di rilievo redigendo regolare verbale che veniva sottoscritto dalle parti (Allegato 5).

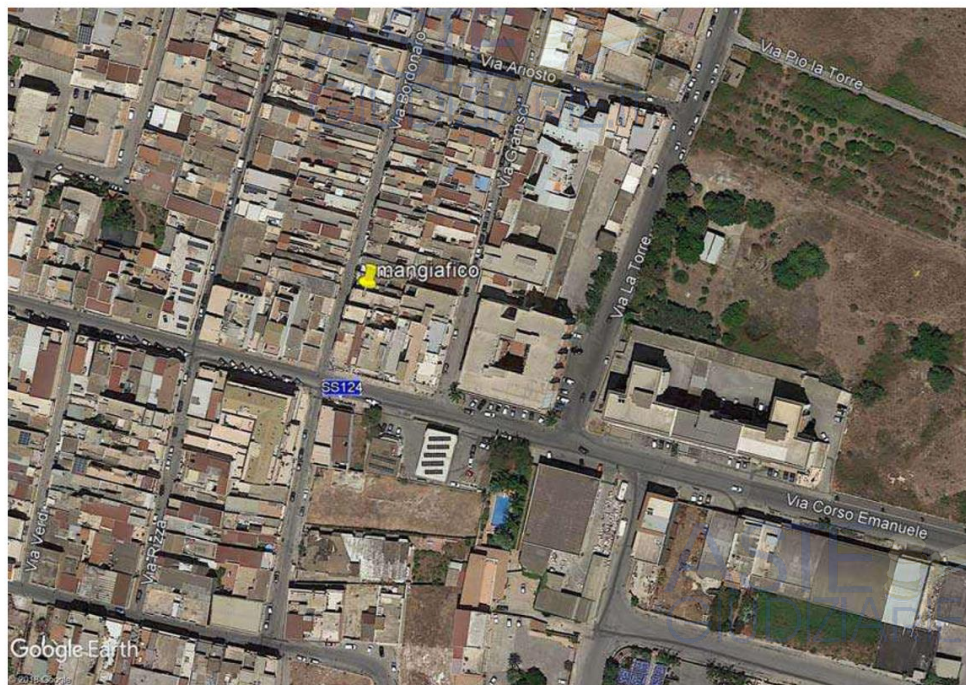
In allegato alla presente relazione si produce la planimetria con rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare (Allegato 6) e la relativa documentazione fotografica (Allegato 7).

##### **5. UBICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'Unità immobiliare in oggetto ricade all'interno del tessuto urbano residenziale della zona a Est del Comune di Floridia, in prossimità dell'ingresso al centro urbano, e più precisamente nella via Bordonaro n. 30, al piano primo di una palazzina con due elevazioni fuori terra.

Il bene ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle principali reti di servizio.

La seguente aerofotogrammetria indica la posizione del bene all'interno del contesto urbano del Comune di Floridia per una sua immediata individuazione.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate WGS84 relative all'unità immobiliare in oggetto, verificabili con Google Earth

LAT: 37,079541 – LONG. 15,161226

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

## 6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è sito al piano primo di una unità edilizia elevata di 2 livelli fuori terra; L'accesso al bene oggetto di stima avviene da un androne comune al piano terra, avente ingresso dal civico n. 30 della via Bordonaro, dal quale si diparte una scala ad unica rampa che consente di raggiungere il piano primo..

La porta di ingresso dell'immobile dà direttamente su un ampio Corridoio/Disimpegno di mq 13,77 che distribuisce tutti gli ambienti e più precisamente:

- Un Vano Cucina/Soggiorno di mq 25,00;
- n. 1 Vano camera da letto di mq 20,75 (Camera 1);
- n. 1 Vano camera da letto di mq 9,00 (Camera 2);
- n. 1 bagno di mq 4,75;
- n. 1 Ripostiglio di Mq 1,90;
- n. 1 Vano di mq 17,70;

Dal vano Cucina/Soggiorno, prospiciente la via Bordonaro, a mezzo di due porte finestre si accede ad un balcone di mq 6,00; tutti gli altri vani sopra elencati affacciano su un cortile interno presumibilmente comune, in quanto dall'atto di provenienza non si desume nessuna titolarità esclusiva. Dal vano posto sul retro dell'unità immobiliare oggetto di perizia, mediante una scala esterna, è possibile accedere al sopra citato cortile interno avente piano calpestabile al piano terra.

La struttura portante dell'edificio è del tipo in muratura in blocchi calcarei, i solai del tipo in latero-cemento, le tramezzature interne sono in laterizio forato da cm.8 intonacati con intonaco civile per interni e rivestiti interamente con coloritura ad idropittura lavabile; le pareti della zona cucina, del servizio igienico e di uno spazio lavanderia ricavato nel vano posto sul retro dell'unità immobiliare sono rivestite con piastrelle ceramiche fino ad una altezza di mt 2.00 circa; l'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di mt.3,00.



I pavimenti di tutti gli ambienti, ad eccezione di wc in ceramica smaltata, sono in segato di marmo.

Gli infissi esterni sono realizzati in pvc con vetro camera ed avvolgibile esterno in pvc, ad eccezione della zona lavanderia dove l'infisso è in alluminio e semplice vetro senza alcun elemento oscurante.

I prospetti risultano semplicemente intonacati con strato di finitura colorata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico/sanitario, non presenta alcun impianto di riscaldamento né di climatizzazione ed è regolarmente collegato alla rete idrica-fognaria municipale.

## **7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'Unità Immobiliare oggetto di perizia alla data del sopralluogo risultava occupata dal signor \_\_\_\_\_ attuale conduttore. Secondo le dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dal Signor \_\_\_\_\_ coniuge della Signora \_\_\_\_\_ la locazione dell'immobile sarebbe regolarizzata con contratto registrato all'agenzia delle entrate di Siracusa, senza che l'interessato abbia provveduto ad esibire copia di tale contratto.

## **8. ATTO DI PROVENIENZA**

Con atto di compravendita del 13/02/2002 con Repertorio N. 21869 – Raccolta N. 14453, rogato dal notaio Dott.ssa Luisa Costanza di Siracusa e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 20/02/2002 – R.G. n. 2789 e R.P. n. 2087, la signora \_\_\_\_\_ ha acquistato dai signori \_\_\_\_\_ (Lentini 20/05/1943) e \_\_\_\_\_ (Modica 04/08/1946) la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

Nell'atto viene precisato che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura era pervenuta alla parte venditrice per decreto di trasferimento del Tribunale di Siracusa in data 08/11/2001.

## **9. REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE**

Dalla consultazione del PRG vigente del comune di Floridia, approvato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana – Consiglio Regionale dell'Urbanistica con voto n. 499 del 01/12/2005, l'area in cui ricade l'immobile in questione è classificata Zona B – “Aree Parzialmente o Totalmente Edificate”- Art. 8.1 dell'NTA.



Al fine di rispondere al presente quesito è stata rivolta, a mezzo pec, istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia in data 13/12/2018, Istanza Prot. n. 35999, a seguito della quale l'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica del Comune di Floridia con risposta a mezzo pec del 07/02/2019 (Allegato n. 8) dichiara testualmente che *“dai dati forniti dal richiedente e in base ai dati in nostro possesso, si attesta che agli atti giacenti in questo Ufficio, non è stata rinvenuta alcuna documentazione né di eventuali richieste in corso, relativa all'immobile sito a Floridia (Sr) in via Bordonaro n. 30 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 19 Particella 266 Sub 2”*.

Unico dato che il CTU ha potuto accertare è quello riportato nell'atto di provenienza, nel quale viene dichiarato con riferimento all'art. 40 della 47/85 che l'immobile oggetto del presente procedimento è stato costruito anteriormente al 1° Settembre 1967.

A fronte di quanto sopra rappresentato, unica fonte di riscontro da parte del CTU al fine di verificare eventuali difformità è stato il confronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e la planimetria catastale risalente al 30/01/1973.

Da tale raffronto si è potuto rilevare che nella sostanza dal punto di vista distributivo vi è corrispondenza ad eccezione di avere invertito il vano camera 2 con il locale wc, con conseguente spostamento di tramezzo e l'eliminazione di numero due porte che compartimentavano in tre zone il grande corridoio che distribuisce tutti gli ambienti. Vera difformità sostanziale è invece la demolizione di una porzione di mt 1.80 della muratura perimetrale del vano sito sul retro e prospiciente il cortile interno, al fine di ottenere un abusivo ampliamento di superficie abitabile.

La sopra citata superficie occupata abusivamente, pari a Mq 2,88 ( ml 1.60x1,80), è stata inglobata all'unità immobiliare e chiusa con struttura precaria in alluminio e vetro.

A fronte di quanto sopra esposto, in riferimento alla superficie occupata abusivamente questa non potrà in alcun modo essere sanata, pertanto unica soluzione al fine di regolarizzare l'aspetto urbanistico è quello di ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo la struttura precaria in alluminio e vetro e la riconfigurare, a mezzo di muratura e porta finestra, il limite della proprietà come ab origine e il prospetto sul cortile interno. La spesa occorrente al ripristino dello stato dei luoghi anteriormente all'abuso commesso è pari a **€ 1.500,00** circa.



Riguardo alle modifiche della distribuzione interna e quindi delle pareti interne, ai sensi della normativa vigente, queste si inquadrano come interventi di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01) e pertanto soggetti al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Trattandosi di intervento tardivo, la mancata comunicazione comporta una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, come stabilito al comma 5 della stessa L.R. 16/2016, oltre che delle spese tecniche per l'inoltro della comunicazione.

Considerato, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. Complessivamente per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica si stima una spesa di € 2.500,00 incluse le competenze professionali.

#### **10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE**

Dalle indagini compiute in catasto, l'immobile in oggetto è distinto al catasto fabbricati del Comune di Floridia al Foglio di mappa n. 19 - Part. n. 266 - Sub. 2, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 105 mq totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita catastale € 278,37 (Allegato n. 9 Visura Storica - e n. 10 Planimetria Catastale e foglio di Mappa).

Avendo accertato una differente distribuzione interna rispetto quanto rappresentato nella planimetria depositata presso gli uffici del catasto, si ritiene indispensabile procedere con un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

L'aggiornamento comporterà una spesa stimabile in € 500,00.

#### **11. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 11/12/2018, in relazione



alle continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, è stata rilasciata la documentazione di seguito riportata che riassume le formalità gravanti sul bene (Allegato 11 - Ispezioni Ipotecarie):

- **Annotazioni:**

Nessuna.

- **Ipotecche:**

**Nota di Iscrizione** – Registro Generale n. 2790 – Registro Particolare n. 391 del 20/02/2002 – Atto Notarile Pubblico del 13/02/2002 N. Repertorio 21870 – Notaio Dott.ssa Luisa Costanza di Siracusa - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

A favore di INTESABCI S.P.A., con sede in Milano, C.F. 00799960158.

Contro (Debitore Ipotecario) nata il 06/07/1977 a Siracusa, C.F. (Debitore non datore di ipoteca) nato il 24/02/1973 a Floridia, C.F.

**Nota di Iscrizione** – Registro Generale n. 31781 – Registro Particolare n. 10475 del 20/12/2005 – Atto Amministrativo del 18/11/2005 N. Repertorio 10677/2005 – MONTEP@SCHI S3.RI.T.SPA SERV.RISC. di Siracusa - Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai Sensi dell'Art. 77 el D.P.R. 602/73.

A favore di MONTEP@SCHI SE.RI.T.SPA SERV.RISC. di Siracusa, C.F. 04739330829.

Contro (Debitore Ipotecario) nata il 06/07/1977 a Siracusa, C.F.

**Nota di Iscrizione** – Registro Generale n. 12285 – Registro Particolare n. 1460 del 14/08/2015 – Atto Giudiziario del 04/11/2014 N. Repertorio 539 – Giudice di Pace di Siracusa - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

A favore di CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., C.F. 06374460969;

Contro (Debitore Ipotecario) nata il 06/07/1977 a Siracusa, C.F.

- **Trascrizioni:**

**Nota di Trascrizione** - Registro Generale n. 3481 – Registro Particolare n. 2455 del 08/03/2018 – Atto Giudiziario del 06/02/2018 N. Repertorio 583/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino C.F. 00799960158.



Contro ..... (Debitore Ipotecario) nata il 06/07/1977 a Siracusa, C.F.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

**Tabella n. 1**

| <i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>                   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <i>quesito</i>                                                                 | <i>risposta</i> |
| domande giudiziali e altre trascrizioni                                        | NO              |
| atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura                        | NO              |
| convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | NO              |
| altri pesi o limitazioni d'uso                                                 | NO              |

**Tabella n. 2**

| <i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i> |                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------|
| <i>quesito</i>                                                                                                                          | <i>risposta</i>                                   | <i>Costi</i> |
| pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)                                                          | - ISCRIZIONE del 20/02/2002 - RG 2790 - RP 391    | € 35,00      |
|                                                                                                                                         | - ISCRIZIONE del 20/12/2005 - RG 31781 - RP 10475 | € 0,00       |
|                                                                                                                                         | - ISCRIZIONE del 14/08/2015 - RG 12285 - RP1460   | € 294,00     |
|                                                                                                                                         | - TRASCR.NE del 08/03/2018 - RG 3481 - RP 12455   | € 294,00     |

**Tabella n. 3**

| <i>Altre informazioni per l'acquirente</i>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>quesito</i>                                                                                | <i>risposta</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto | <ul style="list-style-type: none"><li>- Atto di Compravendita del 13/02/2002 in Notaio Luisa Costanza di Siracusa, repertorio n. 21869, trascritto il 20/02/2002 ai nn. 2789/2087 da potere di</li><li>- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa del 08/11/2001 repertorio n. 2727 trascritto il 21/11/2001 ai nn. 17654/13997 da potere di</li><li>- Denuncia di Successione n. 222, vol. 293 del 17/12/1980 e n. 109, vol. 317 del 02/11/1986 e successivo Atto di Divisione del 31/10/1989 in Notaio Dott. De Luca Annio di Siracusa, repertorio n. 10106 - racc. 4337, trascritta il 18/11/1989 ai nn. 19273/15286.</li></ul> |

Le cancellazioni dell'iscrizioni nascente da ipoteca volontaria comporta un costo pari ad € 35,00

Le cancellazioni delle iscrizioni nascente da atto giudiziale , eseguita con riferimento al DPR 601/73, comportano un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie.

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 294,00.



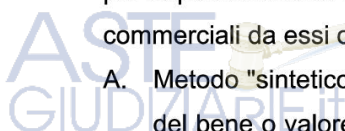
## 12. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Nessuna informazione in merito all'esistenza di un condominio



## 13. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per ottenere il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente CTU ha operato applicando due criteri estimativi, metodo Sintetico Comparativo e metodo per capitalizzazione del reddito, e successivamente ha eseguito la media dei valori commerciali da essi ottenuti.



- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto dalla comparazione di compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;
- B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, risultano essere per il bene in esame i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

### - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE.

I criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile" sono tratti, dove possibile l'applicazione, dalla norma UNI 10750/2005 e dalla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare e per ciascun locale, i parametri utilizzati.

Le planimetrie per i riferimenti al calcolo della superficie commerciale sono parte dell'Allegato 6.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La seguente tabella relativa al lotto in questione, riassume le superfici ricavate dall'applicazione della normativa sopra citata.



| Unità Immobiliare                                                              |                 |         |       |       |                  |                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------|-------|------------------|----------------------|------------|
| Florida, Via Bordonaro n. 30 - P. 1°, in N.C.E.U. foglio 19, p.lla 266 – sub 2 |                 |         |       |       |                  |                      |            |
| Vano                                                                           | Superfici in mq |         |       | Coeff | Sup. Comm. in mq | Esposizioni          | Condizioni |
|                                                                                | interne         | esterne | muri  |       |                  |                      |            |
| Cucina/Soggiorno                                                               | 25,00           |         |       | 100%  | 25,00            | Est su Via Bordonaro | cattive    |
| Corridoio/Disimp.                                                              | 13,77           |         |       | 100%  | 13,77            | Interna              | “          |
| Camera 1                                                                       | 20,75           |         |       | 100%  | 20,75            | Interna sul cortile  | “          |
| Camera 2.                                                                      | 9,00            |         |       | 100%  | 9,00             | Interna sul cortile  | “          |
| Wc                                                                             | 4,75            |         |       | 100%  | 4,75             | Interna sul cortile  | “          |
| Ripostiglio                                                                    | 1,90            |         |       | 100%  | 1,90             | Interna sul cortile  | “          |
| Vano                                                                           | 17,70           |         |       | 100%  | 17,70            | Interna sul cortile  | “          |
| Muri Interni cm 10                                                             |                 |         | 2,01  | 100%  | 2,01             | -                    | “          |
| Muri Interni cm 40                                                             |                 |         | 2,53  | 100%  | 2,53             | -                    | “          |
| Muri Esterni cm 40                                                             |                 |         | 6,14  | 100%  | 6,14             | -                    | “          |
| Muri in comune cm 10                                                           |                 |         | 0,43  | 50%   | 0,21             | -                    | “          |
| Muri in Comune cm 40                                                           |                 |         | 13,78 | 50%   | 6,89             | -                    | “          |
| <b>Totale Sup. Res.</b>                                                        | <b>Mq 92,87</b> |         |       |       | <b>Mq 110,65</b> |                      |            |
| <b>Sup. non Res.</b>                                                           |                 |         |       |       |                  |                      |            |
| Balcone                                                                        |                 | 6,00    |       | 25%   | 1,50             | Est su Via Bordonaro | “          |
| <b>Totale SNR</b>                                                              |                 |         |       |       | <b>Mq 1,50</b>   |                      |            |
| <b>Superficie Commerciale Unità Immobiliare</b>                                |                 |         |       |       | <b>Mq 112,15</b> |                      |            |

**- VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE - METODO SINTETICO COMPARATIVO.**

Tale metodo consiste nel determinare un parametro di confronto tra l'immobile da stimare ed altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato prendendo atto anche del suo stato di conservazione che nel caso specifico risulta essere "cattivo".



Applicando il metodo sintetico comparativo, avendo fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona e sulla base delle effettive possibilità di realizzo dell'immobile, tenuto conto della ricerca in base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari, e della spesa necessaria per la ristrutturazione dell'immobile, ove richiesta, si procede a determinare la classe di appartenenza dei più probabili valori di mercato.

A seguito di una attenta indagine di mercato, in riferimento allo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere "cattivo" ed alle spese occorrenti per il ripristino dello stesso, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario per mq di superficie commerciabile pari a 400,00 €/mq:

Si ricava:  $112,15_{mq} \times 400,00_{€/mq} = € 45.000,00$

**1° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

**- VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE - METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il presente metodo consiste nel determinare il reddito lordo della sopradescritta unità immobiliare, in base ai canoni correnti di mercato e preso atto del suo cattivo stato di conservazione. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione dell'unità immobiliare, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Nello specifico caso in esame, si è desunto per l'appartamento un canone mensile lordo quantificabile in € 220,00

Noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00 %), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando infine una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, amministrazione, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,55%, si è desunto per l'appartamento il seguente valore di mercato (tab. 9):



Tabella n. 4

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Canone mensile lordo                      | € 220,00           |
| Reddito annuo                             | € 2.640,00         |
| Spese annue                               | 25 %               |
| Reddito netto annuo                       | € 1.980,00         |
| Saggio di capitalizzazione medio corretto | 4,00%              |
| <b>Totale</b>                             | <b>€ 49.500,00</b> |

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio corretto, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a € 49.500,00.

**2° VALORE DI STIMA = € 49.500,00**

#### 14. CONCLUSIONI

In riferimento alle descrizioni esposte nei paragrafi precedenti, attraverso l'esame della documentazione disponibile allegata alla presente consulenza, per tutte le premesse e le considerazioni prima effettuate, Il valore della suddetta Unità Immobiliare si ottiene effettuando la media delle due superiori stime.

**1° VALORE DI STIMA = € 45.000,00**

**2° VALORE DI STIMA = € 49.500,00**

**(€ 45.000,00 + € 49.500,00) / 2 = € 47.250,00**

**L'importo totale di stima a parere del sottoscritto C.T.U. arrotondato è pari a:**

**€ 47.250,00 (euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00).**

#### SPESE

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Spese occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi | € 1.500,00        |
| - Spese per regolarizzazione urbanistica:                   | € 3.500,00        |
| - Spese per aggiornamento planimetria catastale:            | € 500,00          |
| - Spese per cancellazione formalità:                        | € 623,00          |
| - Spese condominiali insolute                               | € nessuna         |
| - <b>SOMMANO</b>                                            | <b>€ 5.123,00</b> |

Avendo espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto restituisce la presente relazione che si deposita presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa –

sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente agli allegati, rendendosi sin d'ora disponibile a qualsiasi ulteriore chiarimento che il Giudice ritenesse necessario.

Siracusa, 09/04/2019

**Allegati:**

- 1) Verbale di Nomina CTU.
- 2) Giuramento CTU.
- 3) Atto di Compravendita Mangiafico Rosanna.
- 4) Comunicazione alle Parti.
- 5) Verbale di Sopralluogo.
- 6) Planimetria Stato di Fatto Unità Immobiliare.
- 7) Documentazione Fotografica.
- 8) Documentazione acquisita presso Uff. Urbanistica di Florida.
- 9) Visura Storica Catastale.
- 10) Planimetria Catastale e Mappale Catastale.
- 11) Ispezioni Ipotecarie.
- 12) Attestato di Prestazione Energetica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Salvatore Bottaro

