



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**II SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 219/2023 r.g.es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONDOMINIO SIGNORELLI

c/

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott.ssa Concita **CULTRERA**

C.T.U.: Ing. Antonino **CULTRERA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SOMMARIO



PREMESSA 3

DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO 3

TRATTAZIONE DEI QUESITI 11

1 - Controlli effettuati 11

2 - Comunicazioni 12

3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento 12

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento 13

3.III - Formazione dei lotti 14

4.I - Individuazione del bene 14

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene 15

4.III - Stato di possesso dei beni 17

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente 17

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati 17

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene 18

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia 18

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica 18

4.IX - Valutazione del bene 19

- Calcolo della superficie commerciale 19

- Criterio di stima utilizzato 19

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima 20

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene 21

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima 22

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate 22

- Caso di immobile totalmente abusivo 22

- Valore locativo dell'immobile 22

4.X - Relazione nel caso di quota indivisa 22

4.XI - Caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie 22

CONSIDERAZIONI FINALI 22

ALLEGATI 23



RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 219/2023 r.g.es. in danno del debitore esecutato sig. **OMISSIS**.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritto:

- *la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Siracusa, Viale Tica n. 85, piano 3, int. 11, identificato al catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 688, sub 17, Cat. A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale totale 126 mq, escluse aree scoperte 118 mq, R.C. € 759,19.*

DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO

Con Decreto del 13/02/2024, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. in data 14/02/2024 depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito dichiarando l'assenza di incompatibilità.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti:

1. CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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



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

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

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)*

e altre trascrizioni:

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

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

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

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale) e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



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

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

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 e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

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 relative al 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 certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti;



alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto 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 e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

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

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuale planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti.

3) – Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto



rilascio del certificato di agibilità / abitabilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Gloria Lugari, Notaio in Siracusa, iscritto al Collegio Notarile di Siracusa riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.

2 - Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito, preavvertito il soggetto procedente, gli intervenuti e le parte eseguita a mezzo PEC e p.c. il Custode Giudiziario del compendio pignorato, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 07/03/2024 insieme al Custode Avv. Umberto Rubera; ivi era presente il debitore eseguito assistito dal proprio legale Avv. Andrea Ruggeri.

L'esecutato consentiva cordialmente l'accesso all'immobile per cui il sottoscritto alla continua presenza degli intervenuti avviava le operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno di un condominio di tre palazzine denominato "Condominio Signorelli" nel centro urbano del Comune di Siracusa in Viale Tica n. 85 (ex 77) ed è costituito da un appartamento posto al piano terzo all'interno della palazzina "A".



3.III - Formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare viene identificato in un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

4.I - Individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in area ad alta densità abitativa nella zona Nord del Comune di Siracusa ed è situato al piano terzo int.11 della palazzina "A" del complesso condominiale Signorelli in viale Tica n.85 (ex civico 77); la palazzina comprende otto piani fuori terra ed ogni piano ricomprende quattro unità abitative. Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione riportato nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa come di seguito specificato:

N.C.E.U. COMUNE DI Siracusa								
Foglio	P.IIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita €
34	688	17	1	A/3	4	7 vani	Sup. Catast. 126 mq escluse aree scoperte 118 mq	759,19
Indirizzo: Viale Tica n. 85 Interno 11 Piano 3								
Intestati: <i>OMISSIS</i> Proprietà per 1/1								

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord: 37°04'55.61'' - Longitudine Est: 15°17'12.75''.





Figura 1 – Foto aerea

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene in oggetto che non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ricade in zona urbana del Comune di Siracusa, in una palazzina realizzata agli inizi degli anni 70. L’immobile in esame è ubicato al piano terzo int. 11 oggi al civico 85 (ex 77) di Viale Tica all’interno della palazzina “A” del condominio denominato “Signorelli”.

L’appartamento raggiungibile sia con scala che con ascensore comprende una superficie coperta di circa mq 122 e circa mq 25 di balconi; gli ambienti sono ben distribuiti e soleggiati, i vani principali si affacciano sul cortile condominiale, mentre i servizi sul pozzo luce interno. L’immobile è costituito da ingresso, soggiorno,



cucina, tre camere, corridoio, ripostiglio, bagno e lavanderia oltre ad un ampio balcone ubicato lungo i lati nord ed ovest. L'altezza libera del piano terzo è di m. 3,00.

Le rifiniture sono costituite da pavimentazione in parte in segato di marmo ed in parte in ceramica, rivestimenti della cucina e dei servizi igienici con piastrelle in ceramica, portoncino di accesso all'appartamento in legno tamburato con serratura blindata, porte interne in legno tamburato, infissi esterni dell'epoca della costruzione in monoblocco di lamierino con avvolgibili in legno e pareti interne intonacate al civile con relativa tinteggiate; solo le pareti della camera principale sono rivestite da carta da parati in cattivo stato di conservazione. L'altezza libera di piano è di m 3,00. Si descrivono le caratteristiche costruttive e gli impianti tecnologici.

Sistemi costruttivi:

- *Struttura portante verticale in cemento armato;*
- *Solai in latero cemento;*
- *Scala condominiale in c.a. con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro.*

Finiture esterne:

- *Rifinitura dei prospetti con intonaco cementizio ed innesti in pietra;*
- *Balconi con pavimento in ceramica, rifasci in marmo e ringhiera in ferro.*

Impianti:

- *Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avvengono tramite allaccio alle reti Comunali;*
- *Allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali.*

Dalla visita peritale si evince che i servizi igienici, lavanderia e W.C. sono stati oggetto di interventi di manutenzione individuati nel ripristino parziale delle tubazioni; l'immobile presenta la parete del corridoio con sparse tracce di umidità alla base con



il pavimento e gli infissi esterni privi di manutenzione. Eccetto quanto descritto per sommi capi, internamente si può considerare che l'appartamento versa in sufficiente stato di conservazione.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione risulta occupato dal debitore esecutato; dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, scaturisce un contratto di affitto a titolo gratuito con decorrenza dal **20/01/2022 al 30/01/2023**, limitatamente all'uso di una stanza, di un bagno e della cucina a favore del sig. **OMISSIS**.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Vedasi relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già*



deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, risulta sotto il profilo urbanistico che l'immobile sopra descritto oggetto della presente C.T.U. è stato edificato nell'ambito di un progetto relativo *"alla costruzione di N. 3 edifici per civile abitazione in viale Tica Siracusa"*.

Per dette costruzioni sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- Licenza Edilizia N. 1341 del 31/08/1968 rilasciata il 13 settembre 1968;
- Progetto di Variante del 27/02/1973 approvato il 05/11/1973;
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 12 dicembre 1973.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto di variante approvato si rileva la conformità urbanistica.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Per quanto sopra tale quesito non necessita di riscontro alcuno.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità immobiliare staggita non risulta alcuna certificazione energetica, pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (v. All. 07).



4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta come di seguito:

Appartamento	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
PIANO TERZO			
Abitazione	122,29	100%	122,29
Balconi	25,00	30%	7,50
Totale superficie commerciale dell'immobile			mq 129,79
Superficie commerciale arrotondata			mq 130,00

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale dell'appartamento, viene moltiplicato per il

valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima dell'appartamento, il C.T.U. ha preso in considerazione:

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca

Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;

(b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Siracusa zona "C/3 *Semi-centrale*" per il rispettivo segmento di mercato al fine di valutarne la variabilità temporale;

(d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche simili estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

(e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni simili al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste l'unità immobiliare in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);



(f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di appartamento) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento a piano terzo, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito in **€ 1.000,00/mq.**

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Siracusa in viale Tica n. 85 condominio "Signorelli" palazzina "A" p. 3° int.11, in catasto al fg. 34 p.la 688 sub 17:

$$\text{mq } 130,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } \mathbf{130.000,00}$$

Diconsi euro centotrentamila/00



- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

Rilevata l'assenza di irregolarità, come già rappresentato, sia urbanistiche che catastali tale quesito non necessita di ulteriore approfondimento.

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Lo scrivente conferma il valore del bene pari ad € **130.000,00**

Diconsi euro centotrentamila/00

- Caso di immobile totalmente abusivo

Non ci si trova nel caso del presente quesito.

- Valore locativo dell'immobile

Considerato che dal contratto di locazione rinvenuto per l'immobile *de quo* non è stato possibile rilevare alcun canone, lo scrivente ha effettuato puntuale ricerca di mercato nella zona d'interesse ed ha potuto stimare un valore locativo pari a **500,00 €/mese** e dunque **6.000,00 €/anno** complessivi.

4.X - Relazione nel caso di quota indivisa

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non necessita di riscontro alcuno.

4.XI - Caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie

- il valore del diritto pignorato coincide con il valore complessivo del cespite.

CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.



ALLEGATI

- All. 01 - Elaborato fotografico contenente n.20 istantanee;
- All. 02 - Verbale di sopralluogo;
- All. 03 - Atto di donazione;
- All. 04 - Accesso atti UTC SR e Conc. Ed. n. 1341 del 21-Ago-1968;
- All. 05 - Aut. di Abitabilità Prot. n. 19520 Ig. del 12-Dic-1973;
- All. 06 - Visura attuale, storica e planimetria catastale;
- All. 07 - Visura CEFA ed APE n.20240729-089017-67479;
- All. 08 - Accesso atti AdE con risposta e copia contratto comodato;
- All. 09 - Certificazione notarile ipo-catastale;
- All. 10 - Ispezioni ipotecarie
- All. 11 - Comunicazione avvio operazioni peritali.

Siracusa, 31 Luglio 2024

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera