

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento:** 299/2019 R.G.Es.

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Creditore:** IFIS NPL S.p.A.

*Via Terraglio n. 63, 30174, Venezia-Mestre (VE)*

e per essa FBS S.p.A.

*C.so Venezia n. 56, 20121, Milano (MI)*

**Rappresentata e difesa:** Avv. Casamorata Carlotta

Avv. Vandini Marina

*entrambe con studio in Via Alfredo Baccarini n. 52, 48121, Ravenna (RA)*

**Debitore:** *omissis*

**Custode Giudiziario:** Avv. Nobile Stefano

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



**PROMOSSO**

Da **IFIS NPL S.p.A.**, con sede in Venezia-Mestre (VE), Via Terraglio n. 63, P. IVA 04570150278, e per essa **FBS S.p.A.**, con sede in Milano (MI), C.so Venezia n. 56, rappresentata e difesa dall' **Avv. Casamorata Carlotta**, C.F. CSM CLT 78M52 A944X, pec carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu, e dall'**Avv. Vandini Marina**, C.F. VND MRN 78D48 H199Z, pec marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu, entrambe con studio in Ravenna (RA), Via Alfredo Baccarini n. 52

**CONTRO**

Il sig. *omissis*

In data 20.12.2022, notificata da pec del Tribunale del 20.12.2022, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'immobile siti in Lentini (SR), Via Margellina n. 14 e 16 (*vd. Allegato 01*).

In data 21.12.2022 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

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

- In data 03.01.2022 venivano effettuate le opportune indagini catastali (*vd. Allegato 02*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate, proseguite in data 02.02.2023;
- In data 03.01.2022 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie (*vd. Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;



- In data 03.01.2023 si provvedeva a mezzo pec all'effettuazione di indagine anagrafica presso il competente Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini, ricevendone riscontro a mezzo pec in data 04.01.2023 (vd. *Allegato 04*);
- In data 03.01.2023 si provvedeva al reperimento dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, ricevendo opportuno riscontro in data 04.01.2023 (vd. *Allegato 05*);
- In data 17.01.2023 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini al fine di reperire le autorizzazioni urbanistiche e la relativa abitabilità dell'immobile in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 07.02.2023 (vd. *Allegato 06*);
- In data 03.02.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Nobile Stefano, custode giudiziario dell'immobile, provvedeva a fissare la data per il sopralluogo peritale, inviandone comunicazione a mezzo pec. Il sopralluogo veniva fissato per giorno 07.02.2023, ore 10.30 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
- In data 07.02.2023 alle ore 10.30, come da comunicazioni date, il CTU si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, con esito positivo, avveniva alla presenza del sig. *omissis*, nella qualità di debitore e della sig.ra *omissis*, coniuge, entrambi residenti all'interno dell'immobile. Il sopralluogo consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico, regolarmente portate a completamento. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 08*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 09*).

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

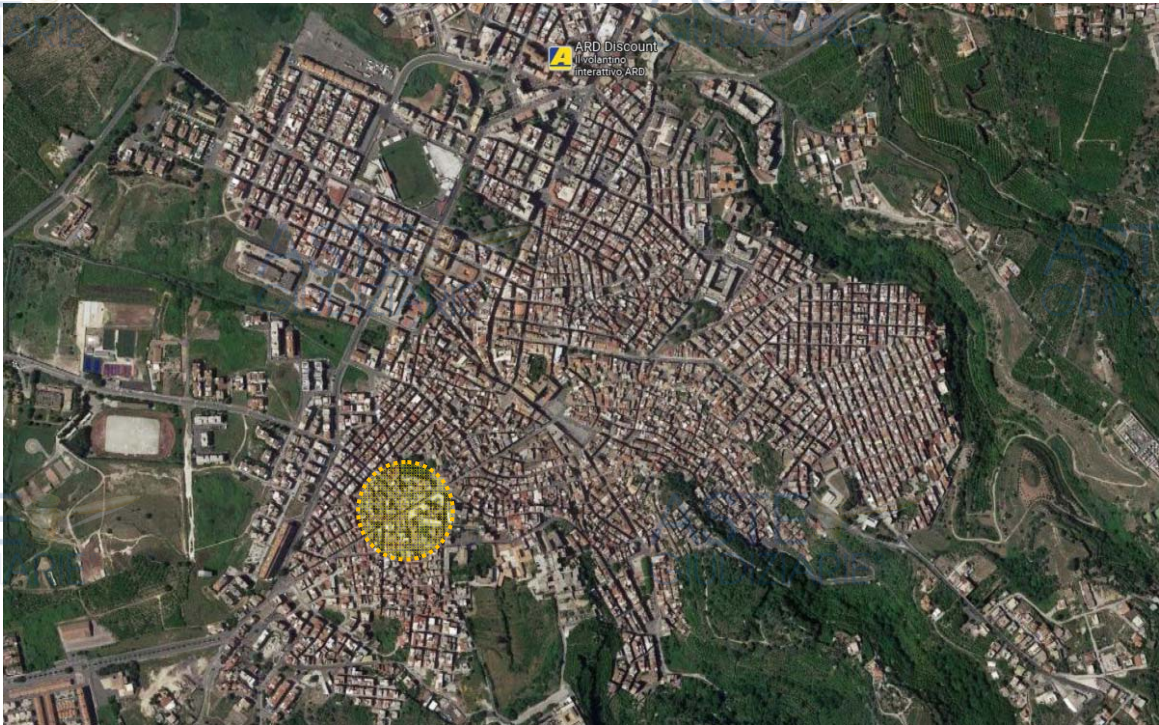
- **LOTTO UNICO:** immobile sito in Lentini (SR), Via Margellina n. 14 e 16, piano terra-primo-secondo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 945;



## ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

## 1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Lentini (SR)**, 96016, **Via Margellina n. 14 e 16, piano terra, primo e secondo**, con coordinate GPS **37°17'09.4"** di Latitudine Nord e **14°59'46.2"** di **Longitudine Est**. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Lentini, in un contesto a carattere prevalentemente residenziale con una buona presenza di attività commerciali ed una scuola ad una certa vicinanza.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

## 2. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile, intestato per 1/1 al sig. *omissis* come bene personale, è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Lentini** come segue:

• **Fg. 91, p.IIa 945**

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 78 (totale escluse aree scoperte mq 72), Rendita € 111,55

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

Si segnala la presenza di un disallineamento della mappa catastale, consistente nel fatto che non esiste oggi agli atti del Catasto un estratto di mappa corrispondente alla p.lla 945, in quanto essa viene erroneamente riportata come p.lla 2763.

Da rilievo effettuato (vd. *Allegato 10*) l'immobile si presenta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali presenti in atti. Il vano presente in terrazza, ad uso servizio igienico e rappresentato in planimetria catastale, risulta tuttavia illegittimo dal punto di vista urbanistico.

Tale vano costituisce infatti un incremento della cubatura residenziale dell'immobile, ufficializzato con planimetria catastale del 1975, ovvero in data successiva al 01.09.1967. Premesso quanto sopra e definita l'impossibilità di regolarizzare tale vano, ciò determina la necessità di rimuoverlo e, di conseguenza, provvedere ad un opportuno aggiornamento delle planimetrie catastali in atti.

Per la pratica catastale relativa alla presentazione del docfa per la rettifica del disallineamento mappale, a titolo gratuito, e di aggiornamento delle planimetrie catastali in atti, a titolo oneroso, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di bollettino per aggiornamento della planimetria catastale;
- € 400,00 di competenze tecniche.

### 3. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del pignoramento (22.11.2019) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 05.04.2007 – Registro Particolare 5901 Registro Generale 9139  
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 18483/6959 del 29.03.2007  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
- TRASCRIZIONE del 28.11.2008 – Registro Particolare 20908 Registro Generale 30810  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 343/186 del 14.08.2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 10.12.2008 – Registro Particolare 6481 Registro Generale 32045  
Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114381/70 del 18.11.2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 286 del 05.02.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 17.10.2011 – Registro Particolare 14431 Registro Generale 19653  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 334/9990 del 16.07.2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- ISCRIZIONE del 04.12.2018 – Registro Particolare 3153 Registro Generale 18761  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1612 del 26.07.2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 22.11.2019 – Registro Particolare 16516 Registro Generale 121032  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio 4221 del 07.11.2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 04.08.2020 – Registro Particolare 7866 Registro Generale 10878  
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 18483 28.03.2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 04.08.2020 – Registro Particolare 7867 Registro Generale 10879  
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 18483 28.03.2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 04.08.2020 – Registro Particolare 7868 Registro Generale 10880  
Pubblico Ufficiale LA CIURA SEBASTIANO Repertorio 18483 28.03.2007  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

#### 4. Stato di possesso

L'immobile, giusto certificato di stato di famiglia riportato all'*Allegato 04*, risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti:

- sig. *omissis*;
- sig.ra *omissis*.

*Si segnala il fatto che l'immobile è allo stato disabitato, ovvero i soggetti sopra nominati, il cui certificato di residenza fa riferimento all'immobile pignorato, non risultano di fatto dimorare al suo interno.*

#### 5. Le adiacenze

L'immobile in oggetto **confina a nord con *omissis*, a est confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 8588, intestato a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*, a sud affaccia su Via Margellina, da cui trova accesso al civico 14 e 16, a ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.IIa 8586, intestato a *omissis* e a *omissis*.**

ASTE GIUDIZIARIE 6. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'immobile (vd. *Allegato 06*) veniva edificato con C.E. n. 50/67 del 15.04.1967 (intestata alla ditta omissis e omissis).

**L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.**

Con opportuno riferimento al rilievo riportato all'*Allegato 10*, si rilevano alcune difformità rispetto alla C.E. suddetta, consistenti in modifiche distributive e di destinazioni d'uso dei vani interni componenti l'abitazione, regolarizzabili attraverso la presentazione di una CILA.

Si fa inoltre rilevare la presenza di un vano in terrazza, ad uso servizio igienico, la cui costruzione risale ad epoca successiva alla C.E. suddetta, pertanto irregolare nonostante sia rappresentato sulle planimetrie catastali del 1975. Non risulta possibile la regolarizzazione di tale vano in quanto, oltre a rappresentare di fatto un incremento della cubatura residenziale dell'immobile, esso determina un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 10,00 m, non ammessa in zona A2 del PRG di Lentini.

Relativamente a tale vano si prevede pertanto la demolizione e successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi, per la quale si stima a corpo un costo complessivo di € 2.600,00:

Per la pratica urbanistica (CILA) relativa alle regolarizzazioni interne, il cui deposito avverrà esclusivamente su istanza della ditta proprietaria, si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 di "sanzione pecuniaria", come previsto all'art. 3, comma 5, L.R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001);
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

Occorre inoltre provvedere all'abitabilità dell'immobile, attraverso la presentazione di una pratica su istanza della ditta proprietaria. A tal fine, bisognerà contestualmente provvedere all'aggiornamento degli elaborati catastali.

I costi relativi alla pratica di agibilità (SCA), a firma del tecnico abilitato, consisteranno in:

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 3,07 per ogni vano catastale (totale circa € 15,35)
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

### 7. Certificazioni energetiche

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

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato. Si procede** pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato e in conformità con le planimetrie in atti *(vd. Allegato 11)*.

### 8. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

**Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.**

**L'immobile è del tipo autonomo, pertanto non si attesta la presenza di alcun onere di tipo condominiale.**

**Non vi sono vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.**

### 9. Descrizione del bene

L'immobile in oggetto *(vd. Rilievo riportato all'Allegato 10)* è del tipo indipendente e consiste in tre complessive elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo con terrazza). L'accesso principale avviene su Via Margellina ai civici n. 14 e 16. La stradella d'accesso all'immobile è un vero e proprio ronco della Via Margellina, pertanto con accessibilità esclusivamente pedonale, mentre la strada principale, di cui essa rappresenta un'appendice, è del tipo carrabile e pedonale.

Il collegamento verticale fra i diversi livelli componenti il fabbricato avviene esclusivamente tramite scala interna. Al piano terra si trovano cucina, salotto ed un piccolo servizio igienico in parte ubicato sotto la scala di accesso al primo livello. Al piano di sopra si trova una camera da letto con un piccolo spazio annesso ad uso spogliatoio. Un piccolo balcone offre una possibilità di affaccio sulla stradella esterna. Al secondo ed ultimo livello si trova un altro servizio igienico (abusivo) ed una terrazza con accesso diretto dalla scala interna.

La pavimentazione del piano terra consiste in graniglia di marmo. La scala è interamente rivestita con marmo di tipo botticino. Al primo piano la pavimentazione consiste in segato di marmo. All'ultimo



livello il servizio igienico è caratterizzato da mattonelle smaltate di piccolo formato. La terrazza del secondo livello ed il balcone del primo piano sono caratterizzate da mattonelle di tipo cementizio. I serramenti esterni sono in parte metallici a taglio freddo ed in parte in legno, assai vetusti e ammalorati. Le porte interne sono del tipo tamburato. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile non dispone di allaccio al gas metano, pertanto si provvede alla cottura dei cibi tramite bombola a gas. L'acqua ad uso sanitario viene scaldata tramite scaldabagno elettrico. Non risulta esservi impianto termico di alcuna natura. L'immobile si presenta regolarmente allacciato all'utenza idrica e fognaria comunale, mentre risulta interrotta, tuttavia ripristinabile, l'utenza elettrica in quanto nessun soggetto vive al momento all'interno dell'immobile.

Si segnala lo stato manutentivo complessivo di scarsa qualità dell'immobile, la diffusa presenza di umidità nonché la presenza di diffuse zone d'infiltrazione, principalmente all'ultimo livello.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico descrittivo di quanto sopra descritto:



Vista esterna su Via Margellina



Via Margellina



ASTE GIUDIZIARIE® Via Margellina

ASTE GIUDIZIARIE® Via Margellina



Vista dell'Ingresso

Vista della Cucina





Vista del Salotto

Vista del Salotto



Vista del Servizio Igienico a piano terra

Vista della scala interna





Vista della Camera da Letto



Vista dello Spogliatoio



Vista della scala interna



Vista della scala interna





Vista del Disimpegno all'ultimo livello |



Vista della scala interna



Vista dello spazio annesso alla scala all'ultimo livello



Vista del Servizio Igienico all'ultimo livello





Vista della terrazza



Vista della terrazza

ASTE GIUDIZIARIE® **STIMA DELL'IMMOBILE**

ASTE GIUDIZIARIE®

### 1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

| AMBIENTE    | SUP. LORDA MQ | COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%) | SUP. COMMERCIALE MQ |
|-------------|---------------|---|---------------------|
| PIANO TERRA |               |   |                     |
| Vano Scala  | 3,26          | 100%  | 3,26                |
| Cucina      | 13,60         | 100%  | 13,60               |

|   |       |      |                       |
|---|-------|------|-----------------------|
| Salotto   | 17,67 | 100% | 17,67                 |
| Wc  | 5,53  | 100% | 5,53                  |
| PIANO PRIMO   |       |      |                       |
| Vano Scala  | 8,23  | 100% | 8,23                  |
| Letto   | 23,85 | 100% | 23,85                 |
| Spogliatoio   | 7,96  | 100% | 7,96                  |
| Balcone   | 2,40  | 35%  | 0,84                  |
| PIANO SECONDO   |       |      |                       |
| Vano Scala  | 11,55 | 100% | 11,55                 |
| Wc<br><i>(abusivo e non sanabile, pertanto si valuta come terrazza)</i> | 9,16  | 35%  | 3,21                  |
| Terrazza  | 19,34 | 35%  | 6,77                  |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                                    |       |      | <b>Sc = 102,47 mq</b> |

## 2. Valore di stima:

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

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

### Stima sintetica comparativa in base a parametri economici

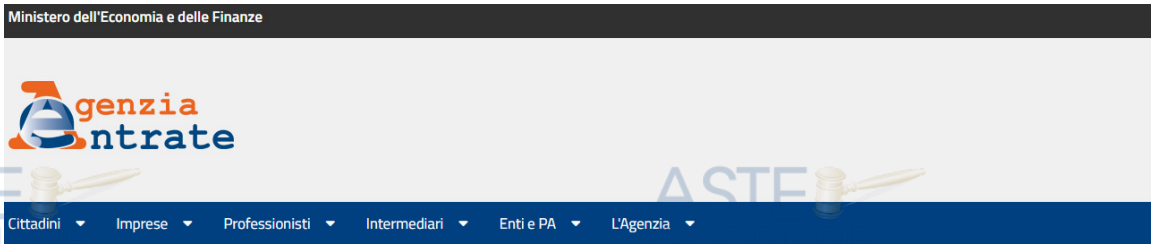
Dalla visura catastale si ricava una rendita catastale pari a € 111,55, che rivalutata del 5% e moltiplicata per il fattore corrispondente alla categoria di appartenenza (categoria A/3) consente di ottenere il seguente reddito imponibile:

$$€ 198,84 + 5\% = € 117,13 \times 110 \text{ (fattore moltiplicativo)} = € 12.884,30$$

Per un totale di **V1 = € 12.884,30**

## Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 450,00 ed € 650,00.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE GARIBALDI-MURGANZIO-VERDI-TESTA-SETTEMBRINI-ALAIMO-MILLE-DONIZZETTI-COLOMBO-IACOPO-PITAGORA-PZE UMBERTO I-DUOMO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 600                   | 890 | L                | 2,2                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 450                   | 650 | L                | 1,5                            | 2,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 400                   | 580 | L                | 1,9                            | 2,7 | L                |

OMI (osservatorio del mercato immobiliare)

In particolare per la stima dell'immobile in oggetto si tiene conto, oltre che della superficie, dell'anno di costruzione dell'immobile, del suo stato manutentivo complessivo, della sua posizione, delle caratteristiche di accessibilità, rispetto ai quali si ritiene opportunamente un prezzo minimo pari a € 450,00/mq.

$$V2 = € 450,00 \times 102,47 \text{ mq di Sc} = € 46.111,50$$

## Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza



tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

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

**R:** reddito lordo medio annuo

**S:** spese medie annue

**T:** tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq il valore locativo per abitazioni nella zona in cui ricade l'immobile, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,50 x 102,47 mq = 153,70 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.844,40. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 1.844,40 - (15\% \text{ di } R) = € 1.567,74$$

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

$$V3 = € 1.567,74 / 0.03 = € 52.258,00$$

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

$$V = (V1 + V2 + V3)/3 \text{ quindi } V = (€ 12.884,30 + € 46.111,50 + € 52.258,00)/3 = € 37.084,60$$

**Dall'importo sopra definito vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché i costi relativi alla demolizione delle parti abusive e alla relativa messa in pristino dello stato originario dei luoghi, per i quali è stato definito un importo totale pari a € 5.165,35.**

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

**V=€ 31.900,00**

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

#### ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Decreto di nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Indagine anagrafica
- *Allegato 05*: Indagine Notaio
- *Allegato 06*: Indagine urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 09*: Visura nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 10*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 11*: APE

Siracusa, 31 marzo 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio