

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 39/2023 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :



Nei confronti di :



G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Ing. Vincenzo Infantino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE :

1) <u>Premessa</u>	
2) <u>Documentazione Acquisita</u>	
3) <u>Operazioni Peritali</u>	
4) <u>Relazione di stima lotto individuato con la lettera (A)</u>	
- I) <u>Individuazione dei beni</u> :.....	
- II) <u>Descrizione complessiva e sintetica del bene</u> :.....	
- III) <u>Individuazione dello stato di possesso dell'immobile</u> :	
- IV) <u>Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente</u> :	
- V) <u>Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente</u> :.....	
- VI) <u>Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene</u> :.....	
- VII) <u>Irregolarità urbanistica o edilizia</u> :.....	
- VIII) <u>Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica</u> :	
- IX) <u>Valutazione del bene (Giudizio di Stima)</u> :.....	
- X) <u>Valutazione del bene nel caso di quota indivisa</u> :.....	
5) <u>Riepilogo</u>	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.39/2023 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :

Nei confronti di :

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Infantino nato a Palazzolo Acreide il 04/05/1971, iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n°1385, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 01/06/2023, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.39/2023 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

2) Documentazione Acquisita

Dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- **(All.1)** Verbale di sopralluogo ;
- **(All.2)** Copia del titolo di proprietà ;
- **(All.3)** Copia della Visura Storica Catastale ;
- **(All.4)** Copia Planimetria Catastale ;
- **(All.5)** Planimetria dello Stato dei Luoghi ;
- **(All.6)** Documentazione Fotografica ;
- **(All.7)** Copia Permesso a Costruire n.1/2020 del 03/06/2020 ;
- **(All.8)** APE (Attestato di Prestazione Energetica) ;

Altresì, dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567secondo comma C.p.c.) redatto dal Dott. Roberto Vinci notaio in Parabita, ha accertato per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento le seguenti informazioni :

a carico di [REDACTED] e suoi danti causa, per i periodi risultanti dalla storia sopra riportata e relativamente all'immobile in oggetto e sue precedenti identificazioni catastali, a far tempo dal **06/03/1990 al 16/03/2023**, con esclusione di quanto non rinnovato e/o cancellato (anche in virtù dell'Art. 13, comma 8 - decies D.L. n. 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993), gravano le seguenti formalità:

A) *Ipoteca volontaria n. 5523 del 22/09/2004 - a favore Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo, con domicilio ipotecario eletto in Palermo alla via Vaglica n. 22 - contro [REDACTED] - atto Notaio Egidio Santangelo del 21/09/2004 - somma garantita € 104.000,00 - sorte capitale € 52.000,00 - durata anni .10 - grava sull'unità in Cassaro, riportato nel N.C.E.U. al fogliò 5, particella 50 /3, di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.*

B) *Ipoteca volontaria n. 636 del 27/03/2020 - a favore Banca Popolare Pugliese - contro [REDACTED] - atto Notaio Egidio Santangelo del 26/03/2020 - somma garantita € 83.790,00 - sorte capitale € 41.895,11 - durata anni 13 - grava sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.*

C) *Pignoramento immobiliare n. 3930 del 16/03/2023 - a favore Banca Popolare Pugliese - contro [REDACTED] - notificato in data 02/03/2023, per il credito di € 39.435,39 oltre interessi e spese - grava sull'unità in premessa di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.*

NOTABENE

Con sentenza di 1° grado dichiarativa di inefficacia relativa annotata (a margine della trascrizione n. 26 del 04/01/2016) il 21/12/2021 al n. 2045 del registro particolare {e quindi successivamente alla detta ipoteca volontaria n. 636 del 27/03/2020) emessa il 21/10/2021 il Tribunale di Verona ha revocato e dichiarato inefficace ex art. 2901 C.C. nei confronti della società Cattolica Assicurazioni soc. coop. l'atto di compravendita per Notar Egidio Santangelo del 30/12/2015 - rep. n. 84804, trascritto il 04/01/2016 al n. 26 del registro particolare, con il quale atto [REDACTED] ha trasferito a favore [REDACTED], nato a Cassaro il 23/12/1951, l'intera piena proprietà del fabbricato in Cassaro, riportato nel N.C.E.U. al foglio 5, particella 508/5 (già partic. 508/3).

3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali il giorno prefissato 13/07/2023, avendo convocato regolarmente le parti del procedimento: mediante posta certificata l'Avv. Paolo A. Faraone procuratore e difensore della [REDACTED]; l'avv.



Fabio Iacono nominato custode giudiziario per il procedimento di cui all'oggetto e infine l'esecutato della procedura il [REDACTED] mediante raccomandata n.20072370778-6. A seguito di intercorsi telefonici il [REDACTED] faceva trasferire le operazioni peritali al giorno 25/07/2023 per motivi di famiglia. Lo scrivente si recava, come prestabilito, il giorno 25 del mese di luglio dell'anno 2023 alle ore 10:00 (vedi verbale sopralluogo **All.1**), nei luoghi oggetto della controversia. Lì erano presenti il custode giudiziario Avv. Fabio Iacono e [REDACTED] per la parte esecutata che dichiarava di essere residente e abitare stabilmente all'interno dell'abitazione. Alla presenza continua degli intervenuti si procedeva alle operazioni peritali, pertanto, si eseguivano rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, si prendevano appunti in separati fogli al fine di poter espletare la relazione di cui in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata all'interno dell'agglomerato urbano di Cassaro in zona omogenea "A-centro storico" del vigente Piano Regolatore Generale. Il manufatto edilizio è stato costruito così come si evince dalla tipologia costruttiva e dal titolo di proprietà (**All.2**) in data anteriore all'anno 1967.

L'accessibilità all'unità immobiliare è molto buona in quanto è raggiungibile entrando nell'agglomerato urbano da sud-est, attraversando prima la Via Anapo verso nord-ovest fino ad incrociare la Via Roma e percorrendo la via suddetta per circa settanta metri in direzione nord-est fino ad incrociare la Via G. Matteotti si accede dal civico n.50. Le coordinate GIS dell'intero edificio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,106720°N; 14,948110°E.

L'edificio si sviluppa su due livelli collegati verticalmente da un corpo scala interno: un piano terra abitabile e un sottotetto (non abitabile). Ha una struttura portante in muratura di conci di pietra calcarea variamente sbazzata posta a sacco e malta bastarda, poggiata direttamente sul terreno di sedime in roccia calcarenitica omogenea compatta. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento, la copertura è a tetto ad una sola falda con tegole tradizionali.

L'unità immobiliare, così come si denota dalla visura catastale (**All.3**) allegata alla presente perizia, è :

- una civile abitazione ubicata al civico 50, piano terra e primo di Via G. Matteotti (angolo Via Roma), censita al foglio 5 Particella 508 sub.7 (Cat.A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - rendita €.310,91).

La distribuzione interna degli ambienti dell'intero edificio (**All.5** - planimetria dello stato dei luoghi), si compone a piano terra di un ampio ingresso di mq.20,90 seminterrato rispetto la Via G. Matteotti, si scende da una scala con quattro gradini e si accede, da una parte, in un grande soggiorno con annesso angolo cucina e w.c., che si affaccia attraverso tre ampie aperture



direttamente nella Via Roma per una superficie utile complessiva di mq.52.28, da un'altra porta contigua si accede ad un bagno che è stato ricavato sotto la scala che porta nel sottotetto.

Tramite la scala anzidetta si sale al piano sottotetto e attraverso un corridoio che funge da disimpegno si entra in tre camere (non abitabili). L'ultima camera in fondo al corridoio sporge all'interno di una piccola terrazza-lucernario che è stata ricavata nello spazio antistante la Via Roma. Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il bagno è piastrellato ed è dotato di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti a piano terra sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni. Gli infissi esterni sono realizzati a telaio in alluminio senza taglio termico di colore marrone scuro con intercapedine atta a contenere il vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa fattura. L'appartamento, altresì, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, e di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene assicurata tramite uno scaldabagno elettrico collocato in una delle camere del sottotetto.

Dalla documentazione a me pervenuta e dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che :

- la muratura interna presenta segni di umidità di risalita dal sottosuolo e non è perfettamente prosciugata;
- gli ambienti di cui sopra risultano salubri per la salute umana e conformi alle vigenti disposizioni in materia sanitaria di cui al T.U.L.S. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 e al D.M. 5 luglio 1975 ;
- l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'acquedotto comunale ;
- tutti i servizi sono regolarmente allacciati alla rete fognante.

Lo scrivente a seguito della verifica dei luoghi predispone la vendita dell'edificio in un lotto individuato con la lettera seguente (A) :

- **(A) civile abitazione ubicata in Cassaro (SR) Via G. Matteotti n.50 (angolo Via Roma), censita in catasto al Foglio 5 Particella 508 sub.7 .**

4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera "A":

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera (A) è **la civile abitazione** ubicata al piano terra, primo di Via G. Matteotti n.50 (angolo Via Roma) in Cassaro (SR), (**All.5** Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.3** Visura Storica e **All.4** Planimetria Catastale) : *foglio 5 P.lla 508 sub.7 (Cat.A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - rendita €.310,91).*

L'unità immobiliare, così come si evince dalla certificazione notarile allegata, è intestata a
[REDACTED]
proprietario per l'intero 1/1.

Coordinate G.P.S.: 37,106720N; 14,948110E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

L'edificio è ubicato ad angolo tra la Via G. Matteotti e la Via Roma con ingresso diretto da tutte e due le vie (vedi **All.5** - planimetria dello stato dei luoghi). Confina nei rimanenti lati con altrui proprietà.

La distribuzione interna si compone a piano terra di due grandi ambienti: una cucina-pranzo e un vano ingresso con annessi bagno e w.c. Si accede al piano sottotetto, tramite una scala in acciaio rivestita in legno, che si compone di un corridoio, tre stanze di cui una priva di finestre e aereazione. Le altre due hanno illuminazione e areazione attraverso una terrazza-lucernario confinante con la Via Roma.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta del piano terra è di $H=2,80m$; del piano sottotetto $H_{min}=2,65m$, $H_{max}=3,50m$..

- **Epoca di realizzazione.** L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1967.
- **Struttura in fondazione.** E' costruita con cordolo in muratura in conci di pietra calcarea e malta bastarda poggiato direttamente sul terreno di sedime presumibilmente formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione.** E' portante in muratura con conci di pietra calcarea variamente sbazzata e malta bastarda; gli orizzontamenti sono realizzati a solaio in laterocemento; i tramezzi interni sono con forati in laterizio di cm.8,00. La copertura è realizzata ad una sola pendenza, nella direzione delle due vie (Via Roma e Via G. Matteotti) che cingono l'edificio, con capriate zoppe in legno lamellare (a parere dello scrivente sovradimensionate), al di sopra delle quali sono posti gli arcarecci in legno lamellare, le perline e la sovrastruttura del tetto con barriera a vapore, coibente termico e tegole tradizionali.
- **Finiture interne dell'appartamento.** Tutti gli spazi interni abitativi sono regolarmente rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropitture.
- **Pavimentazione.** Tutti gli ambienti a piano terra sono pavimentati con piastrelle in gres-porcellanato di discreta qualità. In particolare il soggiorno-cucina è pavimentato con piastrelle lucide di colore chiaro. Il vano ingresso è pavimentato

con piastrelle opache, finto cotto di colore scuro. Infine il piano sottotetto è pavimentato per intero con lamparquet di essenza legno (non definito) di colore chiaro. Il bagno è dotato di tutti i componenti igienico sanitari e di piastrelle in gres-porcellanato di buona qualità.

- **Infissi esterni.** Si trovano in modesto stato di conservazione, sono realizzati a telaio in alluminio (senza taglio termico) di colore marrone con intercapedine atta a contenere il vetro camera.
- **Infissi interni.** Sono realizzati in legno tamburato di scarsa fattura.
- **Impianti.** L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico, fognante sottotraccia a norma di legge, di impianto di riscaldamento che è servito da un termocamino collocato nel soggiorno (privo di opere di finitura esterne). L'impianto di distribuzione è realizzato con collettore che dal termocamino anzidetto attraverso tubazione sottotraccia porta l'acqua calda nei corpi scaldanti (radiatori in alluminio). L'acqua calda sanitaria viene assicurata mediante uno scaldabagno elettrico (o boiler) collocato in una stanza del sottotetto.
- **Segni di dissesto e /o degrado.** Internamente il sottoscritto ha osservato che l'intonaco nelle camere a piano terra è parzialmente decoeso fino ad un'altezza di 1,00 circa dal pavimento. Ha accertato fenomeni di efflorescenza nelle pareti dovuta a umidità che risale dal sottosuolo. In particolare la parete che risulta più degradata è quella che cinge il vano di ingresso di Via G. Matteotti in quanto parzialmente interrata rispetto al piano strada. Esternamente l'intonaco si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione di una porzione ben circoscritta nella parte bassa del muro di Via Roma a confine con altrui proprietà (vedi doc. fotografica **All.6** foto n.4).
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione :** internamente mediocre ed esternamente buono. L'intonaco esterno si presenta ben coeso e in buono stato di conservazione ad eccezione della porzione di parete anzidetta.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile .

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata in maniera continuativa dal proprietario

██████████ il quale ha altresì dichiarato di essere residente all'interno della stessa.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sono riportati nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) redatto dal Dott. Roberto Vinci notaio in Parabita (pag.4 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .

Il sottoscritto ha verificato dal titolo di proprietà (**All.2**) che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (dichiarazione del primo proprietario ai sensi D.P.R. 445/2000) e che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Cassaro autorizzazione in data 23 dicembre 2003 per cambio di destinazione d'uso da locale di deposito a negozio. Infine, dopo aver regolarmente richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Cassaro l'accesso agli atti per l'unità immobiliare suddetta, ha riscontrato che è stata effettuata una ulteriore modifica di destinazione d'uso da negozio a civile abitazione (vedi **All.7, permesso di costruire n.1/2000 del 03/06/2020**) a firma del [REDACTED] di Palazzolo Acreide iscritto all'albo del Geometri della Provincia di Siracusa al [REDACTED]. Nella relazione tecnica allegata al permesso di costruire anzidetto il [REDACTED] specifica, altresì, che *nel corso degli anni sono stati effettuati dei piccoli lavori senza autorizzazione ma con sentenza TAR di Palermo n.621/2016 del 26/05/2016 ha ritenuto di accogliere il ricorso presentato dal proprietario che non si doveva procedere alla demolizione e che le opere realizzate potevano rimanere.*

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia.

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE dell'unità immobiliare. Non risultano difformità significative tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, la planimetria catastale depositata (con protocollo n. SR0016887 del 05/05/2020 dal [REDACTED]) e gli elaborati allegati al permesso a costruire n.1/2000 del 03/06/2020.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica .

Lo scrivente ha verificato tramite visura nel catasto regionale energetico dei fabbricati che l'immobile è realmente privo di APE, pertanto, ha provveduto a redigere il documento (**All.8**) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco nuovo dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.

IX) Valutazione del bene (Giudizio di Stima) LOTTO "A".

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.



- **Stima in base al valore di mercato :**

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione di tipo economico posti nell'aggregato urbano di Cassaro (SR) nei pressi di Via Roma e Via G. Matteotti, risultano assestati su un valore medio di $V_s = \text{€} 500,00/\text{metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Commerciale : V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso : S_i

Coefficiente di Vetustà con i-esima destinazione d'uso : K_i

(***Coefficiente di Vetustà per stato di conservazione : Normale = 1 ; Mediocre = 0,80 ; Scadente = 0,60)

- Essendo la **Sup. Commerciale :**

mq. 189,48

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i \times K_i = \text{€} 500,00 \times 189,48 \times 0,80 = \underline{\text{€} 75.792,00}$$

$$V_{m1} = \text{€} 75.792,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Superficie Utile Piano Terra :

1) Camera-Ingresso	Piano Terra	=	20,90 mq +
2) Bagno	Piano Terra	=	3,34 mq +
3) Soggiorno-Cucina	Piano Terra	=	52,28 mq +
4) W.C.	Piano Terra	=	3,50 mq =
Sommano			80,02 mq

Superficie Utile Piano Sottotetto :

5) Camera	=	14,37 mq
6) Ripostiglio	=	9,52 mq
7) Camera 2 (Sottotetto)	=	14,00 mq
8) Disimpegno-Corridoio	=	15,07 mq
Sommano		52,96 mq

Superficie Utile Terrazza-Lucernario :

9) Terrazza-Lucernario	=	5,38 mq
		5,38 mq

	mq.	Incid. Comm.
Superficie Utile Piano Terra :	80,02	100%
Superficie Utile Piano Sottotetto :	52,96	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Piano Terra :	26,43	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Sottotetto :	28,73	100%
Terrazza-Lucernario :	5,38	25%
Superficie Commerciale :	189,48	100%

Effettuando il raffronto con la banca dati delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) più aggiornate. Nel caso in specie si è preso l'anno 2022 secondo semestre.

Si è ottenuto il valore di mercato dell'appartamento utilizzando la seguente formula :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CALCOLO VALORE DI MERCATO	CIVILE ABITAZIONE	CON BASE DI RIFERIMENTO O.M.I.																																							
Valore Normale = Valore Normale Unitario X Superficie (mq)																																									
Il Valore Normale Unitario è determinato con la seguente formula :																																									
$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val. OMI min} + (\text{Val. OMI max} - \text{Val. OMI min}) \times K \times \text{C.C.}$																																									
Dove Val. OMI min e Val. OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi in euro/mq nella banca dati dell'O.M.I. e K rappresenta la media ponderale di due coefficienti K1 (Taglio Superficie) e K2 (Livello di Piano) ed è calcolata con la seguente formula :																																									
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 =$																																									
dove :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>K1 (Taglio Superficie)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>fino a 45 mq</i></td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td><i>Oltre 45 mq fino a 70 mq</i></td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td><i>Oltre 70 mq fino a 120 mq</i></td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td><i>Oltre 120 mq fino a 150 mq</i></td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td><i>Oltre 150 mq</i></td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>	K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente	<i>fino a 45 mq</i>	1,0	<i>Oltre 45 mq fino a 70 mq</i>	0,8	<i>Oltre 70 mq fino a 120 mq</i>	0,5	<i>Oltre 120 mq fino a 150 mq</i>	0,3	<i>Oltre 150 mq</i>	0,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>K2 (Livello di Piano)</th> <th>Coefficiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Piano Seminterrato</i></td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td><i>Piano Terra</i></td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td><i>Piano Primo</i></td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td><i>Piano Intermedio</i></td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td><i>Piano Ultimo</i></td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td><i>Piano Attico</i></td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td><i>Garage</i></td> <td>1,0</td> </tr> </tbody> </table>	K2 (Livello di Piano)	Coefficiente	<i>Piano Seminterrato</i>	0,0	<i>Piano Terra</i>	0,2	<i>Piano Primo</i>	0,4	<i>Piano Intermedio</i>	0,5	<i>Piano Ultimo</i>	0,8	<i>Piano Attico</i>	1,0	<i>Garage</i>	1,0												
K1 (Taglio Superficie)	Coefficiente																																								
<i>fino a 45 mq</i>	1,0																																								
<i>Oltre 45 mq fino a 70 mq</i>	0,8																																								
<i>Oltre 70 mq fino a 120 mq</i>	0,5																																								
<i>Oltre 120 mq fino a 150 mq</i>	0,3																																								
<i>Oltre 150 mq</i>	0,0																																								
K2 (Livello di Piano)	Coefficiente																																								
<i>Piano Seminterrato</i>	0,0																																								
<i>Piano Terra</i>	0,2																																								
<i>Piano Primo</i>	0,4																																								
<i>Piano Intermedio</i>	0,5																																								
<i>Piano Ultimo</i>	0,8																																								
<i>Piano Attico</i>	1,0																																								
<i>Garage</i>	1,0																																								
e dove C.C. è un coefficiente correttivo che dipende dalla Categoria Catastale secondo la seguente Tabella di Riferimento :																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria Catastale</th> <th>Corrispondenza O.M.I.</th> <th>Coeff. Correttivo (C.C.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</i></td> <td><i>Abitazione Signorile</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>A/2 (Abitazione tipo Civile)</i></td> <td><i>Abitazioni Civili</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</i></td> <td><i>Abitazione Economica</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>A/4 (Abitazione Popolare)</i></td> <td><i>Abitazione Economica</i></td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td><i>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</i></td> <td><i>Abitazione Economica</i></td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td><i>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</i></td> <td><i>Abitazione Economica</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>A/7 (Abitazione in Villini)</i></td> <td><i>Ville e Villini</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>A/8 (Abitazione in Ville)</i></td> <td><i>Ville e Villini</i></td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td><i>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</i></td> <td><i>Abitazione di Lusso</i></td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td><i>A/10 (Uffici e Studi Privati)</i></td> <td><i>Uffici</i></td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td><i>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</i></td> <td><i>Abitazione Tipica del luogo</i></td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td><i>C/6 (Garage, Stalla)</i></td> <td><i>Posti Auto Coperti/Scoperti</i></td> <td>1,20</td> </tr> </tbody> </table>			Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)	<i>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</i>	<i>Abitazione Signorile</i>	1,20	<i>A/2 (Abitazione tipo Civile)</i>	<i>Abitazioni Civili</i>	1,20	<i>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20	<i>A/4 (Abitazione Popolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,05	<i>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,10	<i>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20	<i>A/7 (Abitazione in Villini)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,20	<i>A/8 (Abitazione in Ville)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,10	<i>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</i>	<i>Abitazione di Lusso</i>	1,50	<i>A/10 (Uffici e Studi Privati)</i>	<i>Uffici</i>	1,50	<i>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</i>	<i>Abitazione Tipica del luogo</i>	1,20	<i>C/6 (Garage, Stalla)</i>	<i>Posti Auto Coperti/Scoperti</i>	1,20
Categoria Catastale	Corrispondenza O.M.I.	Coeff. Correttivo (C.C.)																																							
<i>A/1 (Abitazione tipo Signorile)</i>	<i>Abitazione Signorile</i>	1,20																																							
<i>A/2 (Abitazione tipo Civile)</i>	<i>Abitazioni Civili</i>	1,20																																							
<i>A/3 (Abitaz. tipo Economico)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20																																							
<i>A/4 (Abitazione Popolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,05																																							
<i>A/5 (Abitaz. Ultrapopolare)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,10																																							
<i>A/6 (Abitaz. tipo Rurale)</i>	<i>Abitazione Economica</i>	1,20																																							
<i>A/7 (Abitazione in Villini)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,20																																							
<i>A/8 (Abitazione in Ville)</i>	<i>Ville e Villini</i>	1,10																																							
<i>A/9 (Castelli, Palazz. Storici)</i>	<i>Abitazione di Lusso</i>	1,50																																							
<i>A/10 (Uffici e Studi Privati)</i>	<i>Uffici</i>	1,50																																							
<i>A/11 (Abitaz. ed alloggi tipici)</i>	<i>Abitazione Tipica del luogo</i>	1,20																																							
<i>C/6 (Garage, Stalla)</i>	<i>Posti Auto Coperti/Scoperti</i>	1,20																																							
NEL CASO IN ESAME PER LA VENDITA SI OTTIENE :																																									
K1 (Taglio Superficie) =	0,00	Valore OMI min = 420,00 €																																							
K2 (Livello di Piano) =	0,20	Valore OMI max = 630,00 €																																							
K = (K1 + 3 x K2) / 4 =	0,15	C.C. (Coeff. Correttivo) = 1,2																																							
e, applicando, le su esposte formule, si ottiene un																																									
Valore Normale Unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K x C.C. = 457,80 €																																									

Quindi moltiplicando il valore Normale Unitario ottenuto per la superficie commerciale si ha:

$$V_{m2} = V_{NU} \times S_i = \text{€. } 457,80 \times 189,48 = \text{€. } 86.743,94$$

$$V_{m2} = \text{€. } 86.743,94$$

Effettuando la media aritmetica tra i due valori ottenuti si ha :

$$V_{m3} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€. } 75.792,00 + \text{€. } 86.743,94) / 2 = \text{€. } 81.267,97$$

- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di una abitazione di tipo economico nel centro storico della cittadina Cassaro in provincia di Siracusa è di 1,50 (€/mq x mese):

$$1,50 \times 189,48 = \text{€.} 284,22$$

$$\text{€.} 284,22 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€.} 3.410,64$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 3.410,64 - (3.410,64 \times 0,25) = 3.410,64 - 852,66 = \text{€. } 2.557,98$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 4,0\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€. } 2.557,98 / 0,040 = \text{€. } 63.949,50$$

$$V_{m4} = \text{€. } 63.949,50$$

- **Stima del più probabile valore venale :**

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava per l'immobile il più probabile valore venale :

$$V_m \text{ (stima)} = (V_{m3} + V_{m4}) / 2 = (\text{€. } 81.267,97 + \text{€. } 63.949,50) / 2 = \text{€. } 72.608,74$$

in cifra tonda €. 72.600,00 (Settantaduemilaseicento / 00euro).

X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa (1/1 di proprietà XXXXXXXXXX) che non risulta divisibile.



5) Riepilogo

Lotto A) :

- civile abitazione ubicata al piano terra e sottotetto di Via G. Matteotti n.50 (angolo Via Roma) in Cassaro (SR) , censita in catasto al foglio 5 Particella 508 sub.7.
(Cat.A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani - rendita €.310,91);
€. 72.600,00 (Settantaduemilaseicento / 00euro).

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza :

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite e-mail : ██████████ esecutato per la procedura suddetta;
- tramite posta certificata: ██████████ allo studio legale dell'Avv. Paolo Augusto Faraone.

Palazzolo Acreide li 05/09/2023

Il C.T.U.
(Ing. Infantino Vincenzo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

