

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 103/2024

Promossa da: “Omissis”

Contro: “Omissis”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA: con Decreto di Nomina del 25.08.2024 e successivo giuramento per conferimento di incarico del 31.08.2024, il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa “Omissis”,

Ing. “Omissis”



nominava lo scrivente, **Ing. “Omissis”**, libero professionista in “*Omissis*”, esperto per la Stima dell’immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l’esperto:

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l’inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell’avvenuta comunicazione; l’accesso ai luoghi andrà operato d’intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;

3. Provveda:

I. all’identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all’accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all’individuazione di modalità e costi per l’eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l’esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

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;*

Ing. "Omissis"



☐ 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 500,00) 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

Ing. "Omissis"



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;*

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. *Alleggi 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 di certificazione energetica;*
- *copia dell'atto di provenienza del bene;*
- *copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;*

Ing. "Omissis"



- 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; allegghi 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, altresì:

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. **dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori,

Ing. "Omissis"



appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. **autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;
5. **ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.
6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro

Ing. "Omissis"



quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

Ing. “Omissis”



OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Dott. “Omissis”** in data **10 Maggio 2024**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, **è stata individuata** l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito che relativamente agli immobili pignorati e precisamente:

2) Fg. “Omissis”;

- I Sig.ri “Omissis” ebbero ad acquisire, **la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a 1/2 ciascuno**, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito notaio “Omissis”, sede Pachino (SR) del **14/03/2011**, rep. n. 5772, raccolta n. 4249, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 16/03/2011 al n. 3730 di formalità, da potere di “Omissis”, alla quale, l'immobile in “Omissis” identificato in catasto al Fg. “Omissis”), era pervenuto, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 01/12/2003 da Notaio “Omissis” rep. n. 85219/28818, trascritto il 12/12/2003 a n. 16104 di formalità, da potere di “Omissis”.

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di “Omissis”**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di “Omissis”** e presso lo studio Notarile del Notaio Dott. “Omissis”.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali**, presso lo studio Notarile del Notaio Dott. “Omissis”, **la copia**

Ing. “Omissis”



conforme dell'atto di compravendita del bene oggetto della presente, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di "Omissis" il certificato di residenza dei Sig.ri "Omissis", presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis" le copie conformi di eventuali elaborati grafici approvati (nessun elaborato presente in archivio) e presso la sede "Omissis" le copie conformi di eventuali convenzioni stipulate con il Comune di "Omissis" o di eventuali elaborati grafici approvati in loro possesso (nessun elaborato e nessuna convenzione stipulata presenti in archivio alla data odierna) ma si rilascia attestazione che l'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio di n. "Omissis", il cui progetto di costruzione edilizia è stato approvato il 05/05/1965.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Attestazione del Comune di "Omissis" di assenza di documentazione in archivio;
- A7 Attestazione dell'"Omissis" di assenza di convenzione e documentazione in archivio;

Sopralluogo del 23 Settembre 2024.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge effettuata dal Custode dei beni, sia al creditore procedente, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **23 Settembre 2024** alle ore **9,30**, in **Via "Omissis"**.

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove erano presenti l'esecutata Sig.ra "Omissis" e l'Avv. "Omissis" **n.q. di Custode dei Beni nominata dal G.E.; Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua dell'esecutata Sig.ra "Omissis", e del Custode dei beni Avv. "Omissis", ho effettuato il sopralluogo di rito dell'immobile posto in "Omissis", **Via "Omissis"**. Sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Ing. "Omissis"



Durante il sopralluogo **sono state accertate e rilevate alcune lievi difformità interne al fabbricato, rispetto alla planimetria catastale depositata in atti, unica planimetria disponibile.**

Sono state accertate e rilevate lievi modifiche interne consistenti in:

PIANO PRIMO

- chiusura in muratura di un piccolo vano ripostiglio con porta di accesso, confinante con il vano soggiorno, il disimpegno e il wc.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo CILA per opere interne o altro, La Sig.ra “*Omissis*”, non ha dato nessuna risposta.

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto dal Custode dei beni **Avv.** “*Omissis*” apposto “**verbale di sopralluogo**”, firmato **dall’esecutata presente Sig.ra** “*Omissis*” e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A8 *Verbale di sopralluogo;*

Ing. “*Omissis*”



INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Primo**, della predetta “*Omissis*”, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. “*Omissis*”.

Nel contempo **è stata controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità. È stata anche **controllata** l'esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell'opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**, saranno **riportate tutte le procedure, i controlli, le verifiche e i riscontri effettuati e relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al “verbale di conferimento di incarico di stima”**.

Sono stati altresì redatti gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa e/o produttiva.



RELAZIONE DI STIMA.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **periferica** del Comune di **Siracusa**, e posto all'interno della zona **B2.1** in **Via "Omissis"**, in una zona comprendente le parti del territorio comunale interessate dalle aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di **"Omissis"**, approvato con **D. Dir. A.R.T.A. n. 669 del 03/08/2007 Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n. 46 Visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D. Dir. N. 669/07**, detto immobile ricade in **Zona B2.1**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 17** sono le seguenti:

Art. 17 – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici - Zona B2.1.

1. Descrizione ed obiettivi

Le aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi. Data la presenza di parti fortemente degradate sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione urbanistica.

2. Modalità di attuazione

2.1. Piano di Riqualificazione degli spazi aperti di iniziativa pubblica o privata che stabilisca i meccanismi di concessione d'uso e manutenzione degli spazi aperti.

2.2. Autorizzazione e concessione diretta per gli interventi di cui al punto 4.1 del

Ing. **"Omissis"**



presente articolo.

2.3. Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o di Enti istituzionalmente competenti per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.3. esteso almeno all'intero complesso unitario, con le prescrizioni di cui al punto 6.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle regole morfologicoinsediative e delle sue aree di pertinenza, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo

Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3);

Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre

attività di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di terziario avanzato (4.2) e di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature

Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4). Al cambiamento della destinazione d'uso dei piani terra dovrà essere associata la riqualificazione e manutenzione degli spazi aperti, così come definito dal Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A), Demolizione con ricostruzione (Dr) dei complessi insediativi, eccetto i due isolati compresi fra via Augusta, viale S.Panagia, viale dei Comuni, e via Marzamemi, che devono essere oggetto di Restauro e Risanamento conservativo (Rr).

4.2. Il ridisegno degli spazi aperti è attuabile attraverso il Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1 del presente articolo.

4.3. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru) estesi almeno all'intero complesso unitario, ad esclusione degli isolati di cui al punto 4.1.

Gli interventi di (Ru) sono oggetto delle prescrizioni di cui al punto 6.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

E' fatto obbligo del mantenimento delle superfici lorde esistenti.

Ai fini di cui al punto 1 e nell'ambito del Piano di Riqualificazione di cui al punto 2,

Ing. "Omissis"



negli spazi aperti di pertinenza è ammessa la realizzazione di piccole strutture e chioschi, connessi al ridisegno e alla manutenzione degli stessi, fino ad un massimo di 20 mq ciascuno e con altezza non superiore a m 3,50.

6. Disposizioni particolari

I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione di parcheggi di cui all'art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", e presso "Omissis", le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito negativo.**

Infatti, nell'archivio del **Comune di "Omissis"** non risulta presente alcuna pratica edilizia che identifichi la realizzazione dell'immobile di cui in atti, invece presso la sede "Omissis" nessun elaborato e nessuna convenzione risulta presente in archivio stipulata alla data odierna ma si rilascia attestazione che l'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio di n. "Omissis" – Ramo LL.PP. ai sensi della legge 09/08/1954 n. 640, il cui progetto di costruzione edilizia è stato approvato il 05/05/1965.

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquistato per atto di compravendita dai Sig.ri "Omissis" **risulta realizzato con certezza, giusta Attestazione rilasciata dall' "Omissis"** secondo cui l'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio di n. "Omissis" – Ramo LL.PP. ai sensi della legge 09/08/1954 n. 640, il cui progetto di costruzione edilizia è stato approvato il 05/05/1965.

successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di "Omissis".

Ing. "Omissis"



La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 01/12/2010, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta lievemente difforme allo stato reale dei luoghi.

Per detto immobile, **si evince chiaramente** il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di "Omissis" inoltre, **viste** le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e **vista** la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato, **si può chiaramente dedurre che lo stesso, può essere considerato urbanisticamente in regola per "legittimità della preesistenza"**. Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato **vale** per l'immobile così come regolarizzato con il titolo (Progetto di costruzione edilizia approvato il 05/05/1965) anzidetto, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito.**

Nella fattispecie risultano realizzati:

- chiusura in muratura di un piccolo vano ripostiglio con porta di accesso, confinante con il vano soggiorno, il disimpegno e il wc.

Invero, le opere di difformità anzidette, **andavano assoggettati a rilascio di Autorizzazione Edilizia (oggi CILA).**

In merito a quanto anzidetto si ricorda che le opere di cui al superiore punto a) si riferiscono al confronto eseguito, in seguito a sopralluogo, tra l'unica planimetria presente in catasto e lo stato reale dei luoghi.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, lo scrivente ha assunto le relative informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Pachino che si riportato come segue:

Le opere realizzate a piano primo, all'interno, in assenza di regolare titolo abilitativo/comunicazione CILA possono essere autorizzate in quanto rientrano nei parametri previsti nella zona B2.1 del PRG vigente del Comune di "Omissis"

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità, previa presentazione di CILA, ammonta in circa € 2.000,00.

Ing. "Omissis"



Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 1.200,00 comprensivi di ogni onere.

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. “*Omissis*”;

A10 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. “*Omissis*”;

A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura **intelaiata a travi e pilastri in c.a. in elevazione**, su tre piani fuori terra, con **tamponamenti perimetrali** costituiti da blocchi di pietra calcarea nelle dimensioni variabili di cm. 25-30 di spessore, **su travi di fondazioni in c.a.**;

Il solaio di copertura risulta realizzato a falde inclinate con **solaio in latero cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna che immette l'accesso ai vari appartamenti è realizzata **in cemento armato**;

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Trattandosi di fabbricato condominiale, esistono parti comuni condominiali consistenti nel vano scala condominiali e negli spazi esterni condominiali.

7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile anche se realizzato con edilizia economica e popolare, non presenta in essere nessuna convenzione urbanistica o convenzionata e agevolata.

8) ESISTENZA VINCOLI DI QUALSIASI NATURA.

L'immobile non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico della Soprintendenza dei BB.CC.AA. di “*Omissis*”.

Ing. “*Omissis*”



NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**A. – ABITAZIONE – PIANO TPRIMO****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	<i>“Omissis”</i> ;	Mappale	<i>“Omissis”</i> ;
Categoria	A/4;	Classe	4 ^a
Consistenza	4,5 vani;	Rendita	€ 244,03;
Superficie Catastale	85 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Via <i>“Omissis”</i> ;
Est	Via <i>“Omissis”</i> ;
Sud	P.lla <i>“Omissis”</i> ;
Ovest	Via <i>“Omissis”</i> ;
Sovrastante	P.lla <i>“Omissis”</i>
Sottostante	P.lla <i>“Omissis”</i>

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO – FG. 33 P.LLA 1159 SUB. 15

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>“Omissis”</i> ;
<i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>“Omissis”</i> ;

A.d)- DITTA PROPRIETARIA - FG. 33 P.LLA 1159 SUB. 15

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>“Omissis”</i> ;
<i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con <i>“Omissis”</i> ;

Ing. *“Omissis”*

A.e)- PROVENIENZA.

I Sig.ri “*Omissis*” ebbero ad acquisire, **la quota dell’intero in piena proprietà per i diritti pari a 1/2 ciascuno**, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito notaio “*Omissis*”, sede “*Omissis*” del **14/03/2011**, rep. n. 5772, raccolta n. 4249, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*” il 16/03/2011 al n. 3730 di formalità, da potere di “*Omissis*”, alla quale, l’immobile in Siracusa identificato in catasto al Fg. “*Omissis*”, era pervenuto, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 01/12/2003 da Notaio “*Omissis*” rep. n. 85219/28818, trascritto il 12/12/2003 a n. 16104 di formalità, da potere di “*Omissis*”.

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.

Si precisa che attualmente l’appartamento **è utilizzato a residenza** dai debitori, come da Certificati di Residenza allegati alla presente nella sezione “**ALLEGATI**”.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 926 del 16/03/2011 favore: “*Omissis*” contro: “*Omissis*”,** per € 165.000,00 durata 30 anni di cui capitale 110.000,00 derivante da mutuo atto “*Omissis*” del 14/03/2011 rep.5773/4250.
- **Pignoramento immobiliare n. 6592 del 29/04/2024 favore: “*Omissis*” contro: “*Omissis*”,** Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di “*Omissis*” in data 13/03/2024 rep.1153.

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL’IMMOBILE E LORO REGOLARITA’.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti **3) e 4)**, rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE.

Ing. “*Omissis*”



Tipologia:**Abitazione;**Altezza utile interna:

Piano Primo

h = 2,80;Composizione interna (abitazione):**4,5 vani utili;****Piano Primo:**

ingresso/disimpegno, soggiorno, ripostiglio, letto, letto, wc, pranzo, cucina;

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:**Piano Terra**

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
Ingresso/disimpegno	mq.	7,05	15%	8,11
soggiorno	mq.	13,06	15%	15,02
ripostiglio	mq.	1,21	15%	1,39
letto	mq.	13,68	15%	15,73
letto	mq.	10,58	15%	12,17
wc	mq.	4,91	15%	5,65
pranzo	mq.	15,42	15%	17,73
cucina	mq.	4,27	15%	4,91

SUPERFICIE UTILE TOTALE ABITAZIONE	mq.	70,18	15%	80,71
---	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale

Est**A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

<u>Porta ingresso:</u>	Alluminio
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	Alluminio;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia;
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	assente;
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Buono
Pavimenti:	Buono

Ing. "Omissis"



Rivestimenti:	Buono
Infissi esterni:	Buono
Infissi interni:	Buono
Impianto elettrico:	Buono
Impianto termico:	Buono
Impianto idrico:	Buono

A.n)- INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.

Al fine di individuare la superficie commerciale del bene in parola è stata effettuata la **media** tra il calcolo analitico delle superfici del superiore punto **A.i)** e la superficie catastale desunta dalle visure, punto **A.a), A.a.1)**:

1) Civile abitazione:

Superficie analitica Totale	mq.80,71
Superficie catastale	<u>mq.85,00</u>
Sommano	mq.165,71

Superficie Commerciale mq. 165,71/2= mq.82,86



STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquistato dai sig.ri **“Omissis”** in data **14/03/2011**.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame **l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza.**

Il primo criterio, **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agenzia del Territorio**.

Ing. **“Omissis”**



Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare "Omissis", mentre via web, sono stati visitati vari siti collegati ad "Omissis" da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.**

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell'Agenzia del Territorio**.

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

CIVILE ABITAZIONE:

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 900,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 831,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D2
Microzona	4
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	670,00 €/mq
Valore di mercato massimo	830,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>750,00 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

Ing. "Omissis"



$(900,00 + 831,00 + 750,00) / 3 =$	$\underline{\underline{\text{€. 827,00/mq}}}$
(Diconsi euro ottocentoventisettemila/00).=====	

Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:

Superficie commerciale:	mq	82,86
Media dei Valori:	€/mq	827,00
$\text{mq. 82,86} * \text{€/mq 827,00} = \text{€. 68.525,22 arrotondato a } \underline{\underline{\text{€. 68.525,00}}}$		
(Diconsi euro sessantottomilacinquecentoventicinque/00).=====		

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \text{Bnf}/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D2
Microzona	4
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	valore medio <u>3,85 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 82,86
Affitto mensile	mq. 82,86 * 3,85 €/mq * mese = €. 319,01
Affitto annuo (lordo)	€. 319,01 * 12 mesi = <u>€. 3.828,12</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>10% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

$\text{€. 3.828,12} - 10\% =$	$\underline{\underline{\text{€. 3.445,31}}}$
-------------------------------	--

Ing. "Omissis"



Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0380**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.3.445,31
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0380
(Bnf) / (r) = €.3.445,31 / 0,0380 =	€. 90.666,05
Arrotondato	<u>€. 90.666,00</u>
<i>(Diconsi euro novantamilaseicentosessantasei/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 68.525,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 90.666,00</u>
Sommano	€. 159.191,00
<u>Valore medio Abitazione €.</u> <u>159.191,00 / 2 =</u>	<u>€. 79.595,00</u>
<i>(Diconsi euro settantanovemilacinquecentonovantacinque/00).=====</i>	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.



TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore Stimato	Valore Quota
U	Abitazione zona B2.1	"Omissis"	1/2	79.595,00	39.797,50
		"Omissis"	1/2		39.797,50
				79.945,00	79.945,00

Valore Stimato totale €. 79.595,00
(diconsi euro settantanovemilacinquecentonovantacinque/00)

Valore Stimato in quota all'esecutato Di Mauro Cesare €. 39.797,50
(diconsi euro trentanovemilasettecentonovantasette/50)

Valore Stimato in quota all'esecutata Cefalù Francesca €. 39.797,50
(diconsi euro trentanovemilasettecentonovantasette/50)

RIEPILOGO COSTI E ORERI:

- Per Regularizzazione opere realizzate senza titolo autorizzativo €. 2.000,00
- Per redazione e invio planimetria catastale € 1.200,00

Sommano Costi ed Oneri €. 3.200,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **24 DICEMBRE 2024**

Il C.T.U.

Ing. "Omissis"

Ing. "Omissis"



ALLEGATI:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Attestazione del Comune di “*Omissis*” di assenza di documentazione in archivio;
- A7 Attestazione dell’ “*Omissis*” di assenza di convenzione e documentazione in archivio;
- A8 Verbale di Sopralluogo;
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. “*Omissis*”) scala 1:100;
- A10 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile (fg. “*Omissis*”) scala 1:100;
- A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A12 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. “*Omissis*”);
- A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.

Ing. “*Omissis*”

