

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 126/2018  
**Giudice relatore:** Dott.ssa ROMEO Alessia

**Esecuzione promossa da:**

**Creditore procedente:** BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA  
SOCIETÀ COOPERATIVA a r. l.

**Convenuto:** //////////////////////////////////////

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO

**Data:** 09/08/2018



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 4
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 4
	<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>	
	<i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i>	
	<i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....</i>	
2.2	Quesiti 4.I - 4.II	pag. 5
	<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....</i>	
	<i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3	Quesito 4.III	pag. 7
	<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ....</i>	
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 7
	<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i>	
	<i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 8
	<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i>	
	<i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6	Quesito 4.VIII	pag. 9
	<i>4.VIII 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</i>	
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 9
	<i>4.IX valutazione dei beni ...</i>	
	<i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i>	
	<i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

## 1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 15.05.2018 e successivo Verbale di Giuramento del 17.05.2018, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Romeo Alessia, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, con studio a ....., iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° ....., l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 126/2018 R. G. Es. promossa da **Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A.** (con sede legale a Ragusa nel Viale Europa n° 65 – P. IVA e Cod. Fisc. 00026870881) **contro** // (nato a // il // // - C.F.: //) e // (nata a // il // // - C.F.: //), quali terzi datori di ipoteca del finanziamento di Euro 90.000,00 concesso con Atto del 13 Settembre 2010, ai rogiti del dott. Annio De Luca, notaio in Siracusa, dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. A. ad // (nato a // il //) ed // (nato a // //) entrambi quali soci amministratori della società semplice "//", su:

**IMMOBILE 1:** Appartamento composto da tre vani ed accessori sito nel Comune di **Siracusa nel Ronco Maletto n° 15**, piano 1°, interno 2.

In C. F. al foglio **30, p.lla 238, sub 3**, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5,5, R. C. € 511,29.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 126/18: Banca Agricola Popolare di Ragusa *contro* //.



- 3.I** provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3.II** provveda 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;
- 3.III** provveda 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:
- 4.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;
- 4.II** una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- 4.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 a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- 4.IV** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- 4.V** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
    - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
    - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;
  - ii. vincoli e 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 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 condominiali ordinarie);
    - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
    - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
    - presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed 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;
- 4.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 istanza 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;
- 4.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 e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- 4.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 correzione 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o di affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- 4.X** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, 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;
- 4.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 o delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio Giovedì 7 Giugno 2018, alle ore 16:00, previa trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R o PEC, presso l'immobile oggetto della procedura sito a Siracusa nel Ronco Maletto n° 15.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.

## **2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO**

- 2.1 Quesiti**
- 3.I** individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
  - 3.II** accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
  - 3.III** formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....

### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

Appartamento composto da tre vani ed accessori sito nel Comune di **Siracusa nel Ronco Maletto n° 15** (ronco al Viale Santa Panagia), piano 1°, interno 2, confinante con proprietà //////////////// o suoi aventi causa, con proprietà //////////////// o suoi aventi causa, con vano scala e con Ronco Maletto.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune Siracusa al foglio **30, p.lla 238, sub 3**, zona cens. 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq 105, Totale escluse aree scoperte mq 97, Rendita Euro 511,29, Indirizzo Viale Santa Panagia, Piano 1, in ditta ad //////////////// //////////////// e ////////////////, proprietà per 1/2 ciascuno.

*Dati catastali derivanti da:*

- *Variazione del 9.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione toponomastica dell'11.10.2014, protocollo n° SR0146362 in atti dall'11.10.2014 - Variazione di Toponomastica (n° 79994.1/2014);*
- *Variazione dell'1.01.1992 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 126/18: Banca Agricola Popolare di Ragusa contro ////////////////.



- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....  
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima, sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:
  - pertinenze esclusive di ornamento - balconi, terrazze e simili comunicanti:  
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza del fabbricato in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

### **Descrizione analitica dell'immobile**

#### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

Appartamento composto da tre vani ed accessori sito nel Comune di **Siracusa nel Ronco Maletto n° 15**, piano 1°, interno 2, confinante con proprietà //////////////// o suoi aventi causa, con proprietà //////////////// o suoi aventi causa, con vano scala e con Ronco Maletto.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune Siracusa al foglio **30, p.lla 238, sub 3**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq 105, Totale escluse aree scoperte mq 97, Rendita Euro 511,29.

Coordinate GPS: latitudine 37.095339, longitudine 15.276056.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio in linea posto in una zona nord e periferica di Siracusa, ha una superficie utile netta di 79,00 mq, oltre 30,00 mq di pertinenze esclusive di ornamento (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 104,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 3,00 m.

Si accede all'appartamento tramite il vano scala con scala rivestita in marmo tipo "botticino" che disimpegna i sei appartamenti dell'edificio in linea di 4 piani fuori terra.

L'abitazione è composta da un ingresso di 3,90 mq comunicante col disimpegno di 16,20 mq che distribuisce il soggiorno di 18,70 mq, la cucina di 12,00 mq, la camera matrimoniale di 14,70 mq, la camera di 9,20 e il bagno di 4,30 mq (completo di lavabo con mobile, wc, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nella tonalità del bianco-grigio). Fanno parte dell'unità abitativa tre balconi: uno di circa 10,00 mq accessibile dalla cucina e dal soggiorno, in parte chiuso con infissi in alluminio anodizzato



color avorio e vetro, in parte fissi ed in parte apribili; uno di 9,80 mq accessibile dal disimpegno ed uno di 7,40 mq accessibile dalle camere.

L'edificio è stata edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nella tonalità del bianco-grigio, delle dimensioni di 33 x 33 cm, in tutto l'appartamento.

Gli infissi interni sono in legno color noce di fattura economica. Gli infissi esterni sono in alluminio color argento e vetro e dotate di tapparelle oscuranti in PVC.

Gli impianti tecnologici sono ultimati, sottotraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique a soffitto.

E' presente un climatizzatore tipo "split" nel disimpegno ed uno scaldacqua elettrico ad accumulo nel balcone della cucina.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

**SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ingresso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,15 x m 1,20</i>	<i>mq 3,90</i>	<i>mq 5,30</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 6,10 x m 3,10</i>	<i>mq 18,70</i>	<i>mq 21,30</i>
<i>Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,15 x m 2,90</i>	<i>mq 12,00</i>	<i>mq 14,10</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,50 x m 1,75</i>	<i>mq 4,30</i>	<i>mq 5,70</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 8,30 x m 0,95</i>	<i>mq 16,20</i>	<i>mq 20,40</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,05 x m 3,60</i>	<i>mq 14,70</i>	<i>mq 17,60</i>
<i>Camera</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,25 x m 3,60</i>	<i>mq 9,20</i>	<i>mq 11,60</i>
		<b><i>Totale superficie</i></b>	<b><i>mq 79,00</i></b>	<b><i>mq 96,00</i></b>

**SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: BALCONI**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Balcone 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 6,55 x m 1,15</i>	<i>mq 7,40</i>	<i>mq 7,40</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>Primo</i>	<i>m 8,50 x m 1,15</i>	<i>mq 9,80</i>	<i>mq 9,80</i>
<i>Balcone 3</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,65 x m 1,30</i>	<i>mq 6,00</i>	<i>mq 6,00</i>
<i>Balcone chiuso Cucina</i>	<i>Primo</i>	<i>m 4,75 x m 1,10</i>	<i>mq 5,10</i>	<i>mq 5,10</i>
<i>Balcone chiuso</i>	<i>Primo</i>	<i>m 1,75 x m 0,85</i>	<i>mq 1,70</i>	<i>mq 1,70</i>
		<b><i>Totale sup. balconi</i></b>	<b><i>mq 30,00</i></b>	<b><i>mq 30,00</i></b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:**

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<b><i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i></b>	<b><i>mq 96,00</i></b>	<b><i>mq 96,00</i></b>
<b><i>SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: TERRAZZE</i></b>		
<i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25</i>	<i>mq 25,00</i>	<i>mq 7,50</i>
<i>- rapp. mercantile: 0,10 per la superficie eccedente (30,00-25,00=5,00)</i>	<i>mq 5,00</i>	<i>mq 0,50</i>
<b><i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i></b>		<b><i>mq 104,00</i></b>



**2.3 Quesito 4.III** individuazione dello stato di possesso degli immobili ....

**LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

L'unità immobiliare sita a Siracusa nel Ronco Maletto n° 15 oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo, risultava essere occupata dal sig. // (figlio dei coniugi //) e dal proprio nucleo familiare. La sig.ra //, moglie del sig. //, durante il sopralluogo, dichiara di occupare l'immobile in comodato d'uso.

**2.4 Quesiti 4.IV** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...  
**4.V** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

**Iscrizione n° 20168/3950 del 14 settembre 2010**, nascente da **Ipoteca volontaria** per atto di **finanziamento** in Notar Anno De Luca del 13 settembre 2010, rep. 25669, a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni**, con sede a Ragusa, (codice fiscale 00026870881) e contro //, nato a // il //, e //, nata a // il //. **Debitore non datore di ipoteca: // con sede a //** (soci amministratori //, nato a // il //, ed //, nato a //), Capitale di Euro 90.000,00, durata 15 anni, ipoteca Euro 135.000,00, su appartamento sito a Siracusa nel Ronco Maletto n° 15, censito in Catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 238, sub 3.

**Trascrizione n° 5541/3861 del 10 aprile 2018** nascente da **pignoramento** del Tribunale Civile di Siracusa del 19 marzo 2018, a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa p. A.**, con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881 e contro //, nato a // il // e //, nata a // il // su appartamento sito a Siracusa nel Ronco Maletto n° 15, censito in Catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 238, sub 3.

**QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

Ai signori // e // l'immobile in oggetto sito a Siracusa nel Ronco Maletto n° 18 (oggi n° 15) è pervenuto per **Atto di Vendita** dai coniugi //, a rogito della dott.ssa Giuseppa Zocco, notaio in Siracusa, del **15 febbraio 1978**, trascritto il 23 febbraio 1978 ai nn. 3765/3293, e successiva **rettifica** a rogito del dott. Anno De Luca, notaio in Siracusa, del **15 luglio 2010**, rep. 25620, trascritta il 20 luglio 2010 ai nn. 17205/11787 (*correzione dell'errore materiale incorso nella redazione del citato Atto del 15.02.1978 in cui la sig.ra // venne erroneamente indicata come nata il // e non il //*).

**SPESE CONDOMINIALI**

La sig.ra //, moglie del sig. // occupante l'immobile, durante il sopralluogo, ha dichiarato che il condominio è amministrato temporaneamente dal condomino sig. // e di pagare una quota condominiale mensile per la gestione ordinaria delle spese ammontante ad Euro 30,00 oltre ad una quota annua di Euro 70,00 di assicurazione e che alla data del 7.06.2018 non ci sono quote condominiali insolute.







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.

#### *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 il mantenimento delle superfici lorde esistenti.

Ai fini di cui al punto 1 e nell'ambito del Piano di Riqualificazione di cui al punto 2, 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 3,50 m.

#### *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 parcheggi di cui all'art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento.

**2.6 Quesito 4.VIII** 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

### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

Classe energetica globale dell'edificio: **E**. Prestazione energetica Globale **116,8710 kWh/mq anno**. A.P.E. n° 08-2018 del 14.07.2018 redatto dal sottoscritto arch. Luca Garro. ID: 516163 del 14.07.2018 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

**2.7 Quesiti 4.IX** valutazione dei beni ...

**4.X** nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

**4.XI** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Per la stima del fabbricato si è ritenuto opportuno (in conformità alle "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" - ed. 14.12.2015 nonché al "*Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari*", IV edizione ed al "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare all'immobile una valutazione il più possibile reale ed attendibile. Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.



## GIUDIZIO DI STIMA

### **A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

**I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

**II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

**III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### **Fonti di informazioni utilizzati per la stima**

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2017 - II Semestre; Borsino immobiliare).

### **I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a civile abitazione nella zona periferica di Siracusa in oggetto è di circa **€/mq 1.000,00**;

- I valori OMI riportati per un immobile destinato a civile abitazione sito nella zona periferica di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 950,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 825,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Agosto 2018, per la zona in esame e per la tipologia di civile abitazione, varia per la vendita da un minimo di €/mq 597,00 ad un massimo di €/mq 853,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 725,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq  $(1.000,00 + 825,00 + 725,00)/3 =$  **€/mq 850,00**

### **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:



- il fabbricato è situato in una zona periferica a nord di Siracusa, dotata di servizi e parcheggi ( $K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$ );
- il fabbricato è dotato di Autorizzazione di abitabilità e vi è corrispondenza con la planimetria catastale ( $K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,00$ );
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "normali", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $K_t$ ) pari a:  
 $K_t = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 = 0,855$

### **III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il coefficiente totale  $K_t$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 850,00 si ottiene: Euro/mq 850,00 x 0,855 = **€/mq 727,00**

#### **Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:**

#### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 104,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 727,00

Valore Totale = Euro 75.608,00

Stima valore dell'immobile = Euro 75.608,00 (Euro settantacinquemilaseicentootto/00)

#### **B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuale. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazione, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. I principali manuali di estimo riportano valori percentuali di spese variabili tra il 20% e il 40%; nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Il saggio di capitalizzazione è variabile: valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari a **3,7%**.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in esame si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2017, Borsino immobiliare).



Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona periferica a nord di Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **4,20**;

- I valori di locazione OMI riportati per un immobile con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona periferica a nord di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 2,60 ad un massimo di €/mq x mese 4,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Agosto 2018, per la zona in esame, per la tipologia di civile abitazione variano da un minimo di €/mq x mese 2,60 ad un massimo di €/mq x mese 4,30 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,45**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(4,20 + 3,30 + 3,45)/3 =$  €/mq x mese **3,65**

### **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 =$  **0,855**

### **III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **3,65**, si ottiene: €/mq x mese  $3,65 \times 0,855 =$  €/mq **3,12**

### **Si procede, quindi, alla stima del fabbricato:**

#### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 104,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,12

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 3.894,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.168,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.726,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,7% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.726,00 / 0,037 = Euro 73.676,00 (Euro settantatremilaseicentosestantasei/00)

### **Media dei valori**

Il valore di stima dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

#### **LOTTO 1: IMM 1. Appartamento a Siracusa nel Ronco Maletto, 15. C. F. fg 30, p.lla 238, sub 3**

**Euro (75.608,00 + 73.676,00) / 2 = Euro 74.642,00**

**Stima Valore del fabbricato completo arrotondato = Euro 74.650,00**

(Euro settantaquattromilaseicentocinquanta/00)



### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Al **valore di mercato dell'immobile** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per lavori di ripristino balconi e del soffitto del bagno, stimati in **Euro 2.650,00**, quindi il **VALORE FINALE dell'immobile, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 74.650,00 - 2.650,00 = Euro 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)**

Per la stima del valore di mercato del canone locativo dell'immobile si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,12 €/mq per mese ovvero di 325,00 Euro mensili, pertanto: il **VALORE LOCATIVO dell'immobile è pari a 325,00 Euro mensili, ovvero 3.900,00 Euro annui.**

### **3. CONCLUSIONI**

Con la presente relazione, composta da n° 13 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali;
- All. 5 - Copia atti di provenienza;
- All. 6 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 7 - Copia Concessioni Edilizie, Agibilità e Stralcio P.R.G.;
- All. 8 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;
- All. 9 - Schema di Parcella

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 09.08.2018

Il C.T.U.  
*Arch. Luca Garro*

