

**Ing. Magnano Giuseppe**

Piazza Eurialo 14/A – 96100 Siracusa (SR)

Mobile: 3278365117

E-mail: giuseppe-magnano@virgilio.it;

E-mail PEC: giuseppe.magnano@ordineingegnerisiracusa.it

---

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda sezione Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**R.G. E.S. 98/2018**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dell'immobile soggetto a procedimento esecutivo, sito in Siracusa, via Pitia n. 45 e censito al N.C.E.U. al foglio n. 33, p.lla 73, sub 27

### **RELAZIONE TECNICA – CTU**

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

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Ing. Magnano Giuseppe

## Sommario

PREMESSA.....	2
1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL’ESECUZIONE.....	3
2. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI.....	3
3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA .....	3
4. DESCRIZIONE DEL BENE .....	4
5. STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.....	5
6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE	5
7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE .....	6
8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE .....	6
9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	6
10. VALUTAZIONE DEL BENE .....	7
10.1 STIMA A PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	8
10.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	8
10.3 VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ .....	9
10.4 VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE .....	9
10.5 VALORE FINALE DEL BENE .....	9
11. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA .....	9
12. VALUTAZIONE DELLA SOLA NUDA PROPRIETÀ.....	9
CONCLUSIONI .....	10

**Oggetto:** Consulenza Tecnica d’Ufficio per la stima dell’immobile soggetto a procedimento esecutivo, sito in Siracusa, via Pitia n. 45 e censito al N.C.E.U. al foglio n. 33, p.lla 73, sub 27.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Magnano Giuseppe, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al numero 122/B ed all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Siracusa, è stato nominato Esperto Estimatore dei beni pignorati nell’ambito dell’esecuzione immobiliare R.G. E.S. 98/2018, dal Giudice dell’esecuzione, Dott.ssa Cultrera Concita, con Decreto di Nomina del 08/06/2018.

Tale procedura esecutiva è stata promossa dalla [redacted] in liquidazione coatta, a seguito di intervenuta cessione di attività e passività per atto del Notaio Dott.ssa Daniela Corsaro del 17/05/2013, rep. 55485, racc. 15853, con sede in Pachino (SR), via Unità n. 5/7, nei confronti [redacted], nata a [redacted].

È presente, inoltre, in qualità di creditore intervenuto [redacted].

Il sottoscritto ha prestato giuramento formale in data 12/06/2018 ed in adempimento all’incarico ricevuto, esaminata la documentazione depositata in cancelleria e verificata la completezza ai sensi dell’art. 567, comma 2 del C.P.C. ha eseguito, in via preliminare, gli accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e presso l’Area III Settore Territorio, Sportello Unico Edilizia ed Ufficio Sorveglianza Impianti del Comune di Siracusa.

Dalla documentazione depositata in cancelleria si evince, per l’esecutato, la seguente situazione debitoria:

	Importi
<b>Creditore Procedente</b>	[redacted]
<b>Creditore Intervenuo</b>	[redacted]

Tabella 1. Situazione debitoria dell’esecutato

Previo avviso formale alle parti a mezzo raccomandata tipo 1 n. 052509266610 del 20/06/2018, raccomandata A/R n. SR000000162 del 22/06/2018 ed a mezzo PEC del 19/06/2018 e del 22/06/2018 è stato dato inizio alle operazioni peritali previste per il giorno 26/06/2018. Nel giorno previsto il sottoscritto si presenta sul luogo di causa, sito in Siracusa via Pitia n. 45, e dopo colloquio con l’esecutato, il sopralluogo viene rimandato a successiva data, la quale viene fissata per il giorno 21/08/2018 alle ore 10:30. A seguito dell’accesso all’appartamento, oggetto dell’esecuzione, si è proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici dell’unità immobiliare.

Sulla scorta della documentazione acquisita e del sopralluogo effettuato è stato redatto il presente elaborato peritale che per maggior chiarezza espositiva è stato suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione del bene oggetto dell’esecuzione;
2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali;
3. Formazione del lotto di vendita;
4. Descrizione del bene;
5. Stato di possesso dell’immobile;
6. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente;

7. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente;
8. Verifica della regolarità urbanistica del bene;
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
10. Valutazione del bene;
11. Valutazione della sola quota indivisa;
12. Valutazione della sola nuda proprietà.

## **1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento sito in Siracusa, via Pitia n. 45. L'unità immobiliare fa parte di un condominio formato da due palazzine, rispettivamente A e B ed è posto al primo piano della palazzina B, scala B interno n. 3.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n. 33, particella n. 73, sub. 27 con le seguenti caratteristiche: categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7 vani, classe 2, rendita pari ad € 885.72; confina a Nord su area interna con altro fabbricato condominiale; a Sud si affaccia sul cortile interno condominiale; ad Est il confine è segnato dal terrazzo condominiale accessibile dal balcone e ad Ovest dal vano scala e vano ascensore.

Lo stabile confina, invece, a sud con via Pitia, a Est con via Filisto, a Nord ed ad Ovest con viabilità interna ed altri fabbricati.

A pertinenza della unità abitativa vi sono gli spazi comuni condominiali, quali androne di ingresso comune, cortile condominiale e vano ascensore.

## **2. ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Il bene oggetto dell'esecuzione è censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa la foglio n. 33, p.lla n. 73, sub. 27, zona Censuaria 1, Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7 vani, classe 2, rendita pari ad € 885.72. I dati catastali corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento e nella relazione Notarile depositata agli atti. Si è provveduto quindi all'estrazione, dalla banca dati del Catasto Fabbricati, della relativa scheda planimetrica del bene, depositata in data 08/06/1977 e mai aggiornata. L'elaborato planimetrico risulta essere conforme al progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale ed all'effettivo stato dei luoghi, ma si rileva, una difformità tra la ditta indicata come proprietaria, nell'elaborato planimetrico e quella indicata attualmente nelle visure catastali ed ipocatastali.

## **3. FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un appartamento completamente indipendente all'interno di un contesto condominiale; si ritiene pertanto opportuno formare un unico lotto di vendita che verrà individuato con l'elocuzione "LOTTO A".

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto di vendita A è un appartamento costituito da 4 vani più servizi, sito al primo piano di stabile condominiale. L'edificio condominiale è sito in via Pitia, angolo con via Filisto ed è composto da due differenti corpi di fabbrica, indicati come palazzina A e palazzina B. All'area condominiale si accede attraverso unico androne d'ingresso sito su via Pitia, percorrendo il quale si giunge al cortile condominiale da cui si hanno gli accessi per gli appartamenti siti all'interno delle due palazzine. In entrambe, il piano terra è occupato da attività commerciali, alcune delle quali presentano accessi singoli anche su via Filisto. Il contesto in cui è inserito l'immobile è rappresentato da edifici di simili altezze e fattezze, ed è inoltre una zona molto servita. Percorrendo difatti via Pitia in direzione Ovest, si raggiunge via Tisia dove si possono incontrare diverse attività commerciali, ricreative, scuole ed è possibile raggiungere con facilità altre zone della città.

I fabbricati che costituiscono le due palazzine presentano una struttura portante in cemento armato, con muratura di tamponamento perimetrale a cassa vuota, con finitura ad intonaco civile per esterni. La copertura è di tipo piano con solai in latero - cemento così come i solai di interpiano. Ad un esame visivo della parte esterna, i fabbricati che costituiscono il condominio si presentano in uno stato conservativo accettabile, nonostante i prospetti su via Pitia presentino evidenti segni di degrado su diversi ballatoi. I prospetti interni al cortile condominiale si presentano in buono stato di conservazione.

L'immobile in oggetto presenta uno sviluppo planimetrico secondo l'asse Est – Ovest con tramezzatura interna in laterizio da cm 10/12 ed appare in buono stato di conservazione. Tutte le pareti presentano finitura ad intonaco e tinteggiature con pitture lavabili; la pavimentazione ed i rivestimenti murali di bagni e cucina sono realizzate con piastrelle tipiche dell'epoca di realizzazione dei fabbricati e si presentano in buono stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio taglio freddo con vetro semplice ed avvolgibili in plastica e sono apparsi in buono stato di manutenzione. Gli impianti, sia elettrico che idrico – sanitario, sono apparsi in buono stato di funzionamento. L'unità abitativa è dotata di caldaia a gas, posta sul prospetto Sud in prossimità della porta – finestra della cucina, e di un impianto di riscaldamento costituito da radiatori caloriferi.

All'immobile si accede da portoncino d'ingresso in legno posto accanto al vano ascensore. Dall'ingresso si accede ad un corridoio orientato da Ovest verso Est che permette l'accesso a tutti i vani dell'appartamento, posti rispettivamente a Nord ed a Sud e termina all'ingresso del bagno. Sul lato Nord sono presenti un piccolo ripostiglio, un ampio living, con due ingressi lungo il corridoio ed una camera da letto. Sul lato Sud sono presenti, uno studio, la cucina abitabile, il w.c./lavanderia e la camera da letto padronale. Tutti i vani presentano altezza pari a 3.00 m. Nella tabella che segue vengono riportate le superfici nette di ciascun vano e la superficie netta calpestabile dell'intera unità immobiliare.

VANO	m <sup>2</sup>
Ripostiglio	2,75
Living	33,57
Camera	18,65
Studio	16,09
Cucina	18,20
w.c.	6,90
Camera	15,30
Bagno	4,75
Corridoio	9,20
Corridoio	15,00
Sup. Netta Calpestabile	140,41

Tabella 2. Superfici dei singoli vani e calcolo della superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare

## 5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'abitazione, dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa, alla data del sopralluogo, è di proprietà esclusiva dell'esecutato che vi abita con la famiglia. La suddetta proprietà è pervenuta all'esecutato secondo quanto segue:

- per metà indivisa di nuda proprietà con atto di donazione ai rogiti della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Siracusa in data 29/09/1989, trascritto in Siracusa il 13/10/1989 ai numeri 17312/13707;
- per metà indivisa di diritto di usufrutto con atto di compravendita ai rogiti del Dott. [REDACTED] Notaio in Siracusa in data 11/07/1997, trascritto in Siracusa il 17/07/1997 ai numeri 10209/8218;
- per metà indivisa di piena proprietà, gravato dal diritto di coabitazione a favore del signor [REDACTED], della sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita ai rogiti del Dott. [REDACTED] Notaio in Siracusa in data 06/07/2005, trascritto in Siracusa il 11/07/2005 ai numeri 17327/9945.

Dalle visure ipotecarie è possibile notare che per l'atto di compravendita del 06/07/2005 ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED], esistono due trascrizioni in pari data 11/07/2005, rispettivamente ai numeri 17327/9945 e 17328/9946.

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate, si evince dalla Nota di Trascrizione Registro Generale n. 17327 e Registro Particolare n. 9945 del 11/07/2005, che l'immobile oggetto della procedura esecutiva è gravato da un vincolo legato al diritto di coabitazione, a favore del signor [REDACTED] in data 06/07/2005.

Non risultano ulteriori vincoli per domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, o altri pesi o limitazioni del bene.

## **7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Confrontando le risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II., con la certificazione notarile depositata in atti e redatta dal Notaio [REDACTED], con studio in Belpasso (CT), risulta che nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento ai numeri 4021/2875 l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 33, p.lla 73, sub 27 è gravata dalle seguenti formalità:

- Pignoramento del 05/03/2018, Tribunale di Siracusa, trascritto il 16/03/2018 ai numeri 4021/2875 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino soc. coop. a r. l. con sede in Pachino (SR), contro Militello Valeria, nata a Siracusa il 09/12/1976.

## **8. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE**

Il fabbricato al quale l'unità immobiliare appartiene, è stato edificato in conformità alla Licenza Edilizia n.2232 del 25/05/1973, Pratica Edilizia n. 7173 concessa alla ditta [REDACTED] ed archiviata presso l'Area III Settore Territorio del Comune di Siracusa, al faldone n. 2114. Per lo stesso stabile sono state presentati progetti per variante in corso d'opera con Prot. n. 1554 del 28/02/1975 e per modifiche interne con Prot. n. 5460 del 25/06/1977, con parere favorevole da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/08/2018 si è potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme sia al progetto per modifiche interne con Protocollo n. 5460 del 25/06/1977 sia alla planimetria catastale attualmente depositata.

A seguito di richiesta Prot. n. 0102313 del 26/06/2018 presso l'Area III Settore Territorio si è prodotta copia dell'Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 14662/Ig, rilasciata dall'ufficio Igiene e Sanità del Comune di Siracusa in data 24/11/1977. Tale Autorizzazione, allegata alla presente relazione peritale, è relativa a tutte le unità immobiliari, residenziali e non, appartenenti al complesso condominiale.

## **9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

A seguito di ricerca effettuata non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica, il quale verrà prodotto dal sottoscritto.

## 10. VALUTAZIONE DEL BENE

La stima dell'immobile sopradescritto viene eseguita considerando l'esistenza della trascrizione (Trascrizione n. 173227/9945 del 11/07/2005) antecedente al pignoramento, del diritto di abitazione a favore del signor [REDACTED], in ordine all'opponibilità del quale lo scrivente si rimette alla valutazione del Giudice.

La valutazione dell'immobile verrà quindi eseguita determinando, in un primo momento, il valore della piena proprietà del bene, e successivamente il valore del diritto di abitazione.

Il valore della piena proprietà del bene viene eseguita per via sintetica ed analitica. I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti facendo riferimento a fonti dirette ed indirette.

Le fonti indirette sono rappresentate dai valori di mercato indicati da osservatori e pubblicazioni specializzate. In particolare si fa riferimento ai valori delle quotazioni immobiliari del *Semestre 2 – Anno 2017*, attualmente disponibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sezione Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), e qui di seguito riportata:

- Provincia: Siracusa;
- Comune: Siracusa;
- Fascia/zona: Semicentrale – via Politi-Grottasanta-Bassa Acradina-Zecchino-Teracati-Tica-Damone-Tisia-Pitia-viale S. Panagia;
- Codice di Zona: C 3;
- Microzona catastale: 4;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale;

TIPOLOGIA	STAO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO €/m <sup>2</sup>		VALORE DI LOCAZIONE €/m <sup>2</sup> X mese	
		MIN	MAX	MIN	MAX
Abitazioni civili	Normale	880,00	1300,00	4,50	6,00

Tabella 3. Quotazioni Immobiliari O.M.I. Semestre 2 – Anno 2017

Le fonti dirette sono reperite attraverso indagini di mercato effettuate nella zona in oggetto, oltre che da interlocuzione con agenzie immobiliari operanti in ambito locale che hanno consentito di individuare i valori utilizzati per determinare la stima.

La superficie di riferimento per la valutazione del bene è la *Superficie Commerciale*, data dalla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo, come il balcone scoperto con coefficiente di ponderazione pari al 25%.

Per l'unità immobiliare in oggetto si hanno i seguenti valori:

- Superficie coperta: 159,33 m<sup>2</sup>;
- Superficie balconi 16,23 m<sup>2</sup> + 31,33 m<sup>2</sup> = 47,56 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale viene pertanto determinata nel seguente modo:

$$\text{Superficie Commerciale} = 159,33 + (0,25 \times 47,56) = \mathbf{171,22 \text{ m}^2}$$

Il valore del diritto di abitazione viene determinato utilizzando apposite tabelle di calcolo definite dalla normativa ed in vigore dal 1° Gennaio 2018.

### 10.1 STIMA A PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per valore commerciale si intende il prezzo con il quale il bene immobile può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto di tipo privato tra un venditore ed un acquirente. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso l'analisi di un numero congruo di beni immobili campione con caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona territoriale.

La valutazione effettuata tiene conto dei seguenti criteri:

- Epoca della costruzione del fabbricato;
- Stato di conservazione e grado di finitura del bene;
- Destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- Vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche simili, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro pari ad € 890,00 (Euro Ottocentonovanta/00).

Il valore commerciale dell'immobile è quindi ottenuto moltiplicando il valore unitario sopracitato per la superficie commerciale dell'immobile stesso, e risulta pari ad:

$$V_1 = 890,00 \times 171,22 = \mathbf{\text{€ } 152.385,80}$$

(Euro Centocinquantaduemilatrecentoottantacinque/80)

### 10.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo di stima si basa sulla capacità del bene di produrre reddito futuro. Consiste infatti nel determinare il reddito lordo dell'immobile in base ai canoni correnti di mercato. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario, sulla scorta dei dati ottenuti per immobili con uguale destinazione ed analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ottenendo canone mensile per unità di superficie pari ad 3,21 €/m<sup>2</sup> per mese (Euro per metro quadro per mese tre/21).

Il fitto mensile si determina moltiplicando il sopracitato valore per la superficie commerciale dell'immobile.

$$\text{Fitto mensile} = 3,21 \times 171,22 = \text{€/mese } 550,00$$

(Euro/mese Cinquecentocinquanta/00)

Il Reddito Annuo Lordo (R.A.L.) si ottiene dalla moltiplicazione tra il fitto mensile ed i 12 mesi dell'anno.

$$\text{R.A.L.} = 550,00 \times 12 = \text{€ } 6.600,00$$

(Euro Seimilaseicento/00)

Il Reddito Netto (R.N.) si ottiene detraendo dal canone annuo lordo le spese per manutenzione, tasse, imposte, gestione etc., stimate nella misura del 15% del R.A.L.

$$R.N. = 6.600,00 - (6.600,00 \times 0.15) = € 5.610,00$$

(Euro Cinquemilaseicentodieci/00)

Il valore del bene, per capitalizzazione del reddito, si ottiene quindi capitalizzando, ad un opportuno *saggio di capitalizzazione (i)*, il Reddito Netto. Il coefficiente *i* è variabile tra il 3% ed il 4% in relazione al reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni dell'immobile in esame si assume un valore pari al 3.50%.

$$V_2 = R.N./i = 5.610,00/0,035 = € 160.285,71$$

(Euro Centosessantamiladuecentottantacinque/71)

### 10.3 VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ

Poiché dall'applicazione dei due criteri sopradescritti scaturiscono due entità di valori omogenei, il valore finale dell'unità immobiliare sarà dato dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati:

$$V = (V_1 + V_2)/2 = (152.385,80 + 160.285,71)/2 = € 156.335,76$$

(Euro Centocinquantaseimilatrecentotrentacinque/76)

### 10.4 VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il valore del diritto di abitazione viene calcolato utilizzando le apposite tabelle dei coefficienti approvate con Decreto Interdirigenziale 20/12/2017 (in G.U. n. 301 del 28/12/2017) ed in vigore dal 1° gennaio 2018. Il calcolo del Diritto di abitazione viene effettuato moltiplicando il valore della piena proprietà per l'interesse legale, pari allo 0,30%, e per il coefficiente moltiplicativo, ottenuto dalle sopracitate tabelle, e pari a 160.

$$\text{Diritto di Abitazione} = 156.336,76 \times 0,30\% \times 160 = € 75.041,65$$

(Euro Settantacinquemilaquarantuno/65)

### 10.5 VALORE FINALE DEL BENE

Il valore finale del bene viene determinato per differenza tra il valore della piena proprietà ed il valore del diritto di abitazione.

$$\text{Valore dell'immobile} = 156.336,76 - 75.041,65 = € 81.295,12$$

Il quale arrotondato viene posto pari ad € 81.295,00 (Euro Ottantunomiladuecentonovantacinque/00).

## 11. VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA

Per quanto riguarda le quote di proprietà, l'esecutato risulta proprietario per la quota 1/1 dell'immobile in oggetto.

## 12. VALUTAZIONE DELLA SOLA NUDA PROPRIETÀ

Nel caso specifico non è necessaria la valutazione della sola nuda proprietà.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Giuseppe Magnano, in compimento del mandato conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, relativo alla procedura per l'esecuzione immobiliare R.G. E.S. 98/2018, al fine di valutare un appartamento sito in Siracusa, via Pitia n. 45, palazzina B, scala B, interno n. 3 che costituisce il lotto di vendita A; vista l'ubicazione dell'unità immobiliare, stato manutentivo, la presenza di vincolo, le attuali quotazioni del mercato immobiliare, ritiene, in buona fede, che il più probabile valore di mercato per il bene pignorato sia pari alla somma di **€ 81.295,00 (Euro Ottantunomiladuecentonovantacinque/00)**.

Si allega alla presente:

- Decreto di nomina;
- Verbale di giuramento;
- Report fotografico;
- Comunicazione inizio operazioni peritali con ricevute A/R;
- Verbale inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo;
- Visura storica immobile;
- Planimetria Catastale;
- Ispezione ipotecaria per immobile e relative trascrizioni;
- Copia Licenza Edilizia n. 2232 del 25/05/1973;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 14662/Ig;
- Atto di Compravendita Repertorio n. 79873, Raccolta n. 8200;
- Comunicazione Ufficio Sorveglianza Impianti Prot. n. 119003 del 26/07/2018;
- Planimetria generale e planimetria dell'immobile;
- APE per l'immobile in oggetto;
- Ricevuta di trasmissione APE al Portale SIENERGIA della Regione Sicilia;
- Ricevute invio PEC alle parti.

Si allega altresì:

- Parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito, si rassegna la presente, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**Siracusa li 22/10/2018**

**IL CTU**

Ing. Giuseppe Magnano