

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

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n. 218/2022 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da :
Nei confronti di :



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



INDICE :

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



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

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.218/2022 R.G. Es
Tribunale di Siracusa

Promossa da : ██████████

Nei confronti di : ██████████

1) Premessa

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

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Concita Cultrera con decreto di nomina del 20/01/2023, per la causa civile iscritta al Reg. Es. n.218/2022 della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da ██████████

2) Documentazione Acquisita

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

- (All.1) Verbale di sopralluogo ;
- (All.2) Copia del titolo di proprietà ;
- (All.3) Visura Catastale Storica dell'Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.4 ;
- (All.4) Visura Catastale Storica dell'Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.16 ;
- (All.5) Planimetria Catastale dell'Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.4 ;
- (All.6) Planimetria Catastale dell'Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.16 ;
- (All.7) Copia delle concessioni edilizie ;
- (All.8) Copia Permesso di Abitabilità ;
- (All.9) Stralcio Planimetria di Progetto dell'Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.16 ;



- **(All.10)** Planimetria dello Stato dei luoghi, Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.4 ;
- **(All.11)** Planimetria dello Stato dei luoghi, Unità Immobiliare censita al F.32 P.IIa 392 sub.16 ;
- **(All.12)** Documentazione Fotografica ;
- **(All.13)** Attestato di Prestazione Energetica (civile abitazione F.32 P.IIa 392 sub.16) ;

Dalla relazione di visura ipocatastale (ex art.567 C.P.C.) redatta dal Dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED], ha altresì accertato per le unità immobiliari oggetto del pignoramento le seguenti informazioni che al 20 ottobre 2022, data di trascrizione del pignoramento del 17 settembre 2022, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], risulta quanto segue in relazione agli immobili in appresso descritti e precisamente: 1) abitazione di tipo civile in Palazzolo Acreide, via Antonello Da Messina n.24/f, composta da 5,5 vani al secondo piano e garage di mq.36 al secondo piano sottostrada. Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo Acreide, al foglio di mappa 32, mappali: 392 sub.16, categ. A/2, c1.3, vani 5,5 , piano 2, R.C. euro 482,89; 392 sub.4, categ.C/6, d.2, mq.36, piano S2, R.C. euro 124,57. Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione di beni, ad [REDACTED], in virtù dell'atto di compera del 31 luglio 2001, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa [REDACTED], da potere della [REDACTED], con sede in Palazzolo Acreide, [REDACTED]. GRAVAMI. Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 10 maggio 2021 ai nn.8219/827, per un importo di euro 30.000,00 (sorte capitale di euro 19.750,00) a favore di [REDACTED]; verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa in data 20 ottobre 2022 ai nn.19127/15122, a favore di [REDACTED]

3) Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di effettuare le operazioni peritali come prestabilito dal custode giudiziario della procedura di cui all'oggetto (verbale di sopralluogo **All.1**), si è recato il giorno prefissato 16/02/2023, nei luoghi della controversia. Lì erano presenti l'Avv. Monica Benedetto nella qualità di custode della procedura anzidetta e la comproprietaria dell'immobile [REDACTED].

Alla presenza continua degli intervenuti furono effettuate le operazioni peritali, pertanto,



furono eseguiti i rilievi fotografici, riscontri metrici dello stato dei luoghi, furono presi appunti in separati fogli al fine di poter espletare la presente relazione di perizia.

Le due unità immobiliari oggetto del pignoramento fanno parte di un unico complesso condominiale che ha ingresso al civico 24/F di Via Antonello Da Messina e che è situato all'interno dell'agglomerato urbano in zona omogenea "B di completamento e sostituzione edilizia" del vigente Piano Regolatore Generale.

Il manufatto edilizio è stato costruito dalla società [REDACTED] tramite concessione edilizia n.30/1995 del 16 gennaio 1996 e successiva in variante n.36/2000 del 05/02/2001.

L'accessibilità all'edificio è molto buona in quanto la Via Antonello Da Messina è raggiungibile da nord percorrendo la Via Roma, venendo da sud percorrendo la Via Ariete. Le coordinate GIS dell'intero edificio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,062815N; 14,908765E.

L'edificio è collegato verticalmente da un corpo scala interno, si sviluppa su cinque livelli così distribuiti: il piano interrato dove sono ubicati i garages e i locali di deposito; il piano seminterrato è destinato alle attività commerciali; il piano primo, secondo, terzo e il sottotetto sono destinati alle civili abitazioni. Ha una struttura portante a telaio in cemento armato composta da travi verticali, pilastri e travi rovesce poggiate sul terreno di sedime compatto in roccia calcarenitica omogenea. Leompagnature sono realizzate a doppia fila di forati di cm.8.00 con interposta camera d'aria e cappotto esterno in polistirene di cm.3,00. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento.

Le due unità immobiliare, così come si denota dalle visure catastali storiche (**AII.3 - AII.4**) allegate alla presente perizia, sono :

- un appartamento ubicato al civico 24/F di Via Antonello Da Messina, censito al foglio 32 Particella 392 sub. 16 (Piano 2° - Cat.A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - rendita €.482,89);
- un garage ubicato al civico 24/F di Via Antonello Da Messina, censito al foglio 32 Particella 392 sub. 4 (Cat.C/6 - Classe 2 - Consistenza 36mq - rendita €.124,57).

Si accede all'appartamento che si trova al piano secondo, attraverso il vano scala interno al condominio. La distribuzione interna degli spazi (vedi documentazione fotografica **AII.12**) è composta da un soggiorno che è direttamente collegato a una cucina-pranzo con annesso un piccolo ripostiglio. Dalla stanza suddetta, mediante un disimpegno, si accede alla camera da letto



matrimoniale che è servita da un servizio igienico, alla seconda camera da letto e al bagno principale.

Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattonelle in gres-porcellanato lucido di buona qualità, sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il soggiorno e la cucina-pranzo sono altresì dotati di controsoffittature in cartongesso; il bagno principale e il servizio igienico della camera da letto matrimoniale sono piastrellati con mattonelle in ceramica di prima scelta e sono dotati di tutti i componenti igienico sanitari. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni. Un balcone di veduta verso l'esterno cinge l'intero appartamento nei tre lati: sud, est e nord. In particolare nel lato sud e quello nord, dall'allargamento del balcone si formano due modeste verande.

Gli infissi esterni si è potuto constatare che sono di buona fattura e sono realizzati a telaio in legno di conifera di colore marrone scuro con intercapedine atta a contenere il vetro camera, sono altresì dotati di persiane oscuranti anch'esse in legno. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di colore nocciola chiaro e sono di buona qualità.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, di impianto di riscaldamento. Lo scrivente ha osservato in particolare che l'impianto di riscaldamento è servito da una caldaia alimentata a G.P.L. posta nel muro della veranda nord; è realizzato con tubi sottotraccia annegati nel massetto che servono attraverso un collettore i corpi scaldanti (radiatori in alluminio). Allo stato attuale la caldaia non è collegata all'impianto suddetto, essa viene utilizzata esclusivamente per riscaldare l'acqua calda sanitaria. Infine, durante la visita peritale, ha altresì osservato un caminetto a legna che serve per riscaldare la zona della cucina-pranzo; due pompe di calore aria/aria poste nel balcone est che provvedono al riscaldamento/raffrescamento delle due camere da letto.

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

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

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi attesta:



- la conformità urbanistica e catastale. Ha verificato che le planimetrie catastali dell'appartamento (All.6) e del garage (All.5) depositate in catasto in data 21/08/2000 sono perfettamente corrispondenti sia a quelle di progetto (All.9) che allo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto (All.10-11).

A seguito di quanto esposto, lo scrivente ha predisposto la vendita dell'edificio in due lotti di vendita, individuati con le lettere seguenti **(A)** e **(B)** :

- **(A)** civile abitazione ubicata al piano secondo del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo A. , censita in catasto al foglio 32 Particella 392 sub 16.
(Cat.A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - rendita €.482,89);
- **(B)** garage ubicato al piano interrato del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo Acreide, censito in catasto al foglio 32 Particella 392 sub 4.
(Cat.C/6 – Classe 2 - Consistenza 36mq - rendita €.124,57).

4) Relazione di stima lotti individuati con la lettera (A) e (B) :

I) Individuazione dei beni.

Il lotto individuato con la lettera **(A)** è **la civile abitazione** ubicata al secondo piano del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo Acreide, (**All.11** Planimetria Stato dei Luoghi).

Il lotto individuato con la lettera **(B)** è **il garage** ubicato al piano interrato del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo Acreide, (**All.10** Planimetria Stato dei Luoghi).

Dati Catastali lotto (A) - (vedi **All.4** Visura Storica e **All.6** Planimetria Catastale) : *foglio 32 P.lla 392 sub.16 (Cat.A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - rendita €.482,89).*

Dati Catastali lotto (B) - (vedi **All.3** Visura Storica e **All.5** Planimetria Catastale) : *foglio 32 P.lla 392 sub.4 (Cat.C/6 - Classe 2 - Consistenza 36mq - rendita €.124,57).*

Detti immobili, così come si evince dalla certificazione notarile ventennale allegata, risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione di beni, ad [REDACTED]

Coordinate G.P.S.: 37,062815N; 14,908765E; individuate con l'ausilio di Google maps.

II) Descrizione complessiva e sintetica del bene.

Come già detto, i due beni che sono stati pignorati sono il garage ubicato al piano interrato e l'appartamento al secondo piano del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo Acreide. In particolare si accede all'appartamento prima percorrendo l'area condominiale esterna e



dopo passando per il vano scala o quello ascensore. La distribuzione interna degli spazi è composta da un soggiorno di 28mq circa che è collegato a una cucina-pranzo di 36mq con annesso un piccolo ripostiglio. Dalla stanza suddetta, mediante un disimpegno, si accede alla camera da letto matrimoniale che è servita da un servizio igienico, alla seconda camera da letto e al bagno principale. Tutti gli ambienti sono areati e illuminati tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, dotate di infissi in legno. Un balcone di veduta verso l'esterno cinge l'intero appartamento nei tre lati: sud, est e nord. Nel lato sud e quello nord, dall'allargamento del balcone si formano due modeste verande. Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile netta di tutti i piani dello stabile è di mt.2.70 .

- **Epoca di realizzazione:** 1996 .
- **Strutture in fondazione:** travi rovesce in cemento armato poggiate sul terreno di sedime formato da calcareniti compatti.
- **Struttura in elevazione:** a telaio con travi e pilastri in cemento armato; orizzontamenti a solaio in laterocemento; tramezzi interni con forati in laterizio di cm.8,00. Le tompagnature di confine sono realizzate a doppia fila con mattoni forati di cm.8,00, con interposta camera d'aria e coibentazione esterna a cappotto in polistirene di cm.3.00.
- **Finiture interne dell'appartamento:** complessivamente sono di buona qualità. Gli spazi interni abitativi sono intonacati e tinteggiati con idropitture; il soggiorno e la cucina-pranzo sono altresì dotati di controsoffittature in cartongesso.
- **Pavimentazione.** Gli spazi interni abitativi sono regolarmente pavimentati con mattonelle in gres-porcellanato lucido di buona qualità. Il bagno principale e il servizio igienico della camera da letto matrimoniale sono piastrellati con mattonelle in ceramica di prima scelta e sono dotati di tutti i componenti igienico sanitari.
- **Infissi esterni.** Sono di buona qualità e sono realizzati a telaio in legno di conifera di colore marrone scuro con intercapedine atta a contenere il vetro camera, sono altresì dotati di persiane oscuranti anch'esse in legno.
- **Infissi interni .** Sono realizzati in legno tamburato di colore nocciola chiaro, sono infissi risalenti ai primi anni duemila e sono di qualità discreta.
- **Impianti.** L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio serviti da una caldaia alimentata a G.P.L. Essa non è collegata all'impianto suddetto, viene utilizzata esclusivamente per riscaldare l'acqua calda sanitaria. Un caminetto a



legna serve per riscaldare la cucina-pranzo; due pompe di calore provvedono al riscaldamento/raffrescamento delle due camere da letto.

- **Segni di dissesto e /o degrado** : nessuno.
- **Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione** : internamente ed esternamente buono.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile .

Allo stato attuale l'unità immobiliare è occupata in maniera continuativa dalla comproprietaria (██████████) e dalle due figlie.

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

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

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

Sono riportati nella relazione di visura ipocatastale (ex art.567 C.P.C.) redatta dal Dott. ██████████ (pag.4 della presente relazione).

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, prima, ha visionato il titolo di proprietà (All.5), successivamente ha osservato i titoli abilitativi: le concessioni edilizie (All.7) e per l'appartamento il permesso di abitabilità (All.8).

Ha pertanto verificato che le planimetrie catastali dell'appartamento (All.6) e del garage (All.5) depositate in catasto in data 21/08/2000 sono perfettamente corrispondenti sia a quelle di progetto (All.9) depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo Acreide che allo stato dei luoghi riscontrato attraverso il rilievo delle due unità immobiliari (All.10-11).

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia .

A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE delle due unità immobiliari.

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

Lo scrivente ha riscontrato tramite visura nel catasto regionale energetico dei fabbricati che l'immobile è privo di APE, pertanto, ha provveduto a redigere il documento (All.13) avendone la facoltà in quanto regolarmente iscritto nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia al n.1213.



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

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

- Stima in base al valore di mercato LOTTO "A" :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'aggregato urbano di Palazzolo Acreide nei pressi di Via Antonello Da Messina e Piazza Palazzolesi D'Australia, risultano assestati su un valore medio di

$$V_s = \text{€. 1.200,00/metroquadro.}$$

Valore Medio della Superficie Commerciale :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

- **Superficie Commerciale**

mq. 143,02

$$V_{ml} = V_s \times S_i =$$

$$V_{ml} = V_s \times S_i = (\text{€. 1.200,00} \times 143,02) = \underline{\text{€. 171.624,00}}$$

Superficie Utile :

1) Cucina-Pranzo	Piano Secondo :	36,36 mq +
2) Soggiorno	Piano Secondo :	28,09 mq +
3) Ripostiglio	Piano Secondo :	1,52 mq +
4) Disimpegno	Piano Secondo :	5,70 mq +
5) Camera da Letto M.	Piano Secondo :	16,62 mq +
6) W.C.	Piano Secondo :	3,83 mq +
7) Bagno	Piano Secondo :	5,45 mq +
8) Camera da Letto 1	Piano Secondo :	15,59 mq =
Sommano		113,16 mq

Superfici Balconi e Verande :

48,12 mq



	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
Superficie Utile :	113,16	0	0	0	100%
Muri Perimetrali e Tramezzi Interni :	17,83				100%
Balconi e Verande :	48,12	0	0	0	25%
Superficie Commerciale :	143,02	100%	100%	100%	100%

- **Stima per capitalizzazione dei redditi LOTTO “A” :**

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

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di una unità immobiliare destinata a civile abitazione nella zona limitrofa a Via Antonello Da Messina e Piazza Palazzolesi D’Australia è di 3,0 (€/mq x mese): 3,0 x 143,02 = €.429,06
- €.429,06 x n.12 (mesi) = €.5.148,72
- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI=5.148,72-(5.148,72 \times 0,25)= 5.148,72-1.287,18 = €.3.861,54$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 3,5\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = €.3.861,54 / 0,035 = €. 110.329,71$$

$$\underline{V_{m2} = €. 110.329,71}$$

- **Stima del più probabile valore venale LOTTO “A” :**

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

$$V_m (\text{stima}) = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (€. 171.624,00 + €. 110.329,71) / 2 = €. 140.976,85$$

in cifra tonda €. 140.975,00 (Centoquarantamilanovecentosettantacinque/00euro)

- **Stima in base al valore di mercato LOTTO “B” :**

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all’attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l’indagine estimativa sotto forma di



acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso garage (cantine o posto auto) nell'aggregato urbano di Palazzolo Acreide nei pressi di Via Antonello Da Messina e Piazza Palazzolesi D'Australia, risultano assestati su un valore medio di $V_s = \text{€. } 380/\text{metroquadro}$.

$$\begin{aligned} \text{Valore Medio della Superficie Lorda :} & V_s \\ \text{Superficie catastale della destinazione d'uso :} & S_i = 36\text{mq} \\ V_{m1} = V_s \times S_i = & \\ V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€. } 380,00 \times 36) = \text{€. } 13.680,00 & \end{aligned}$$

- **Stima per capitalizzazione dei redditi LOTTO "B" :**

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

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di un garage (e/o locale di deposito) nella zona limitrofa a Via Antonello Da Messina e Piazza Palazzolesi D'Australia Della è di 1,8(€/mq x mese):

$$\begin{aligned} 1,8 \times 36 &= \text{€. } 64,80 \\ \text{€. } 64,80 \times n.12 \text{ (mesi)} &= \text{€. } 777,60 \end{aligned}$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfritto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 777,60 - (777,60 \times 0,25) = 777,60 - 194,40 = \text{€. } 583,20$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 3,5\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€. } 583,20 / 0,035 = \text{€. } 16.662,86 \quad \underline{V_{m2} = \text{€. } 16.662,86}$$

- **Stima del più probabile valore venale LOTTO "B" :**

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

$$V_m \text{ (stima)} = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (\text{€. } 13.680,00 + \text{€. } 16.662,86) / 2 = \text{€. } 15.171,43$$

in cifra tonda €. 15.170,00 (Quindicimilacentosettanta/00euro)



X) Valutazione del bene nel caso di quota indivisa .

In risposta a quest'ultimo quesito, il bene è composto da una sola quota indivisa ([REDACTED]) che non risulta divisibile.

5) Riepilogo

Lotto A) :

- civile abitazione ubicata al piano secondo del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo A. , censita in catasto al foglio 32 Particella 392 sub 16.
- (Cat.A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - rendita €.**482,89**);
140.975,00 (Centoquarantamilanovecentosettantacinque/00euro)

Lotto B) :

- garage ubicato al piano interrato del condominio di Via Antonello Da Messina n.24/F in Palazzolo Acreide, censito in catasto al foglio 32 Particella 392 sub 4.
(Cat.C/6 – Classe 2 - Consistenza 36mq - rendita €.**124,57**).
€. 15.170,00 (Quindicimilacentosettanta/00euro)

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

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

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata all'indirizzo dell'Avv. Katuscia Scalogna email-pec: katuscia.scalogna@avvragusa.legalmail.it della parte esecutante Sig.ra Innocenti Carmela;
- tramite posta ordinaria alla Sig.ra [REDACTED] in rappresentanza anche di [REDACTED].

Palazzolo Acreide li 28/02/2023

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

